

24

25

REALSTONE
RSF

REALSTONE



**FONDS
REALSTONE RSF**

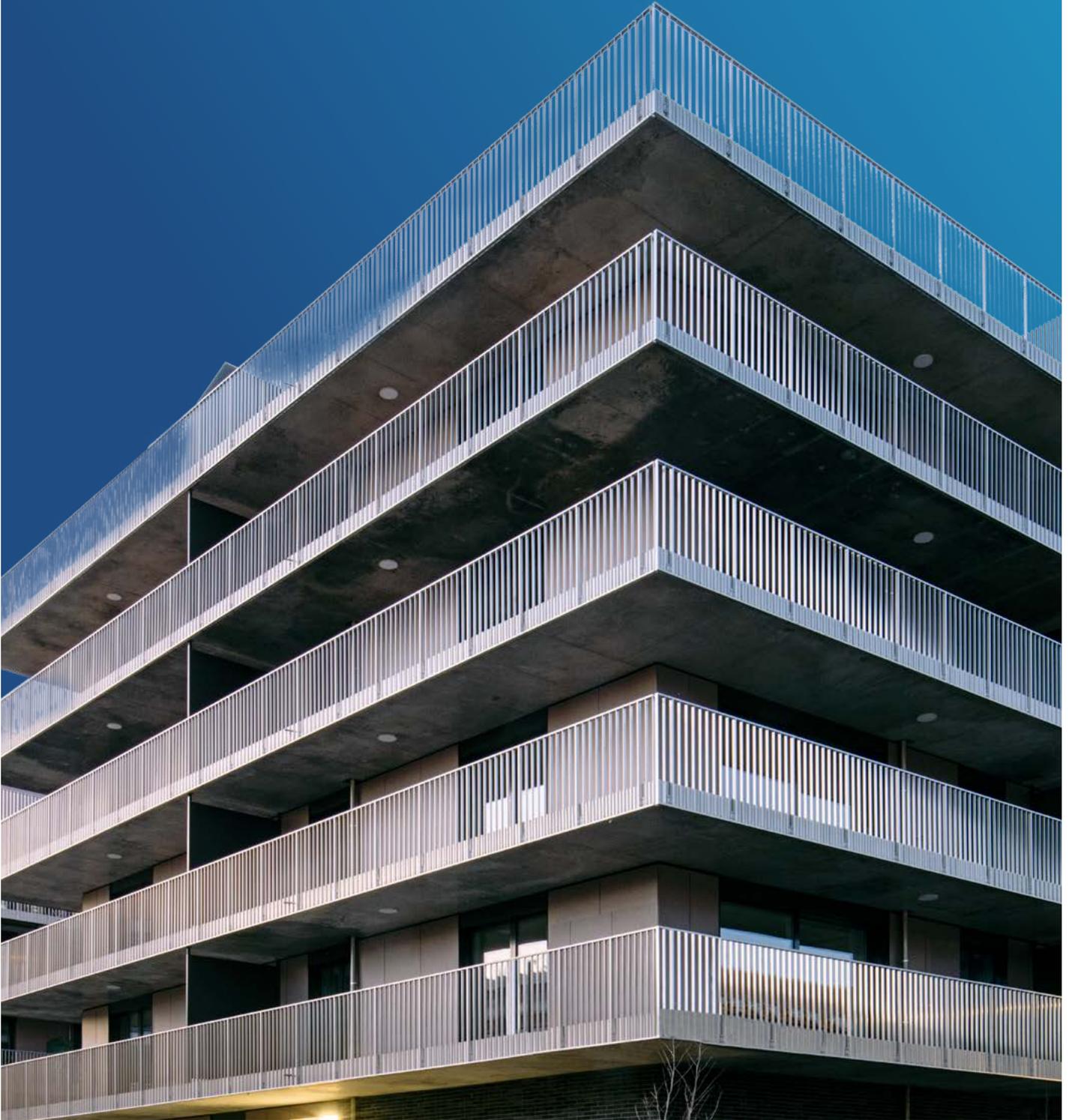
RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2025

Sommaire

01	Introduction	
	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
02	Durabilité	
	Adhésion, contrôle et benchmark	13
	Plan d'action ESG	14
	Indices environnementaux	15
	Trajectoire de réduction des émissions de CO ₂	17
03	Parc immobilier	
	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
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	28
	Résultat de l'exercice	29
05	Comptes annuels et indications importantes	
	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
	Evènements postérieurs à la date du bilan	39
	Achats et ventes durant la période	40
06	Les immeubles	
	Composition du parc	42
	Inventaire des immeubles	44
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	69
08	Mentions légales	
	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.

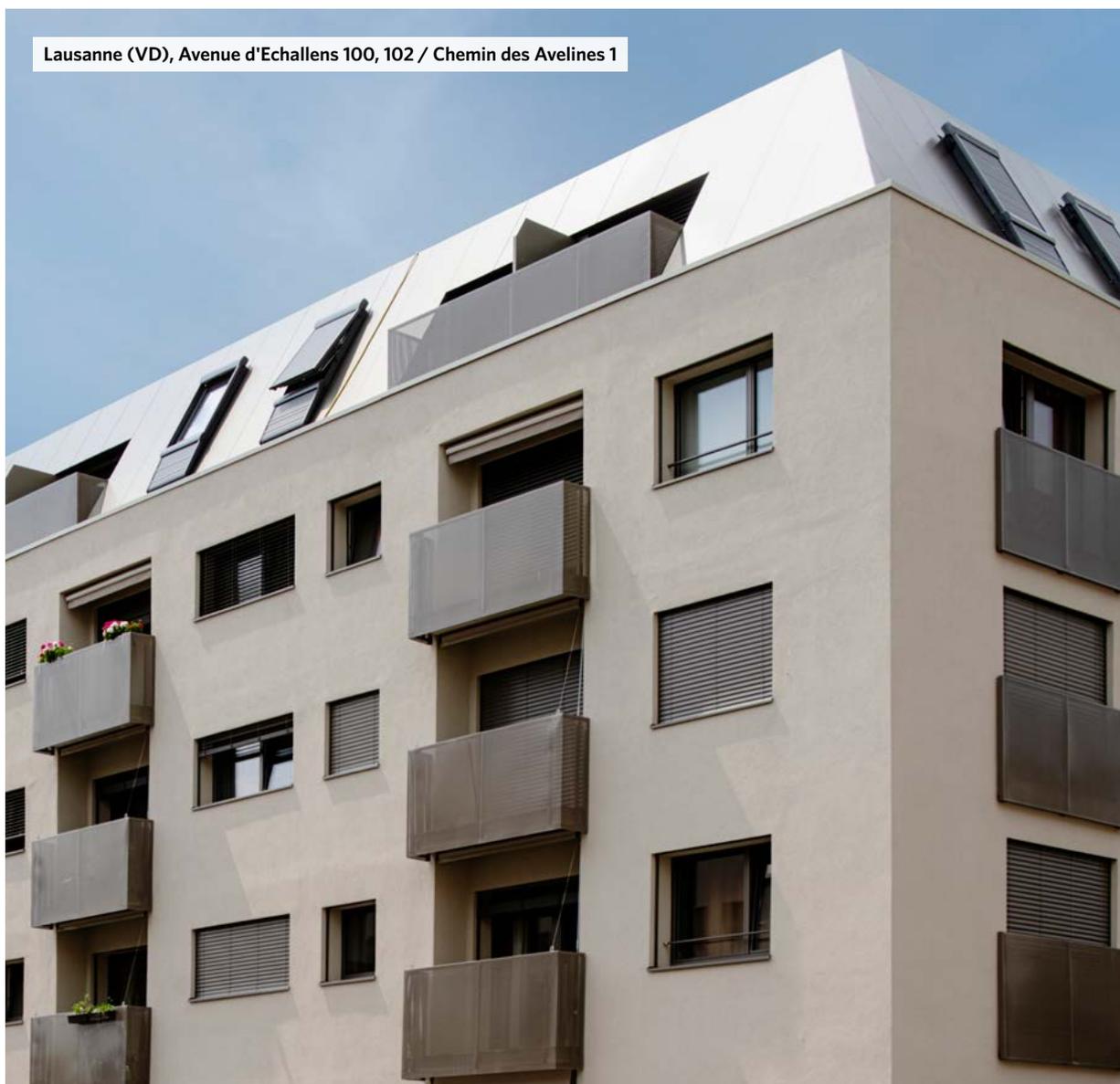
Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux

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 m² 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 m² 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 CO₂ ont ainsi été réduites de 7 % pour atteindre 12.89 kg/m²/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 CO₂ du parc à un maximum de 10 kg/m²/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 régatée 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

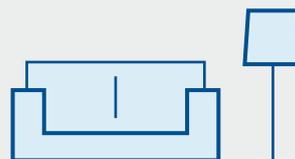
immeubles
dans le parc



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/m²/an

moyenne émissions
de CO₂ en 2024
(-7%)

110.05 kWh/m²/an

intensité énergétique
moyenne en 2024
(+1%)

2879 kW

puissance
photovoltaïque
(+24%)

Données clés

	au 31.03.2025 CHF	au 31.03.2024 CHF
Chiffres résumés		
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
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
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
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 ⁹.

⁹ 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[•]. 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[•]. Cette baisse a été observée dans 18 cantons, tandis que les 8 autres enregistrent une légère hausse, insuffisante toutefois pour détendre significativement le marché[•]. 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^e trimestre 2024, comparé à la même période de l'année précédente[•].

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^{er} 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.

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

[•] 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.

^o 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	
Environnement 	Optimisation énergétique				
	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 %
	Transition énergétique				
	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 ₂	Emissions de CO ₂ [kg/m ² /an] (scopes 1+2)	10 kg/m ² /an	12.89 kg/m ² /an	-7 %
	Production d'énergie renouvelable				
	Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	5000 kW	2879 kW [•]	+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	
Social 	Bien-être des locataires				
	Améliorer la quantité et la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier (sur 10)	7/10	6.19/10 [•]	—
	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	
Gouvernance 	UNGC (United Nations Global Compact)				
	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
	GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)				
	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
	GRI (Global Reporting Initiative)				
	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 CO₂ rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

Mix énergétique

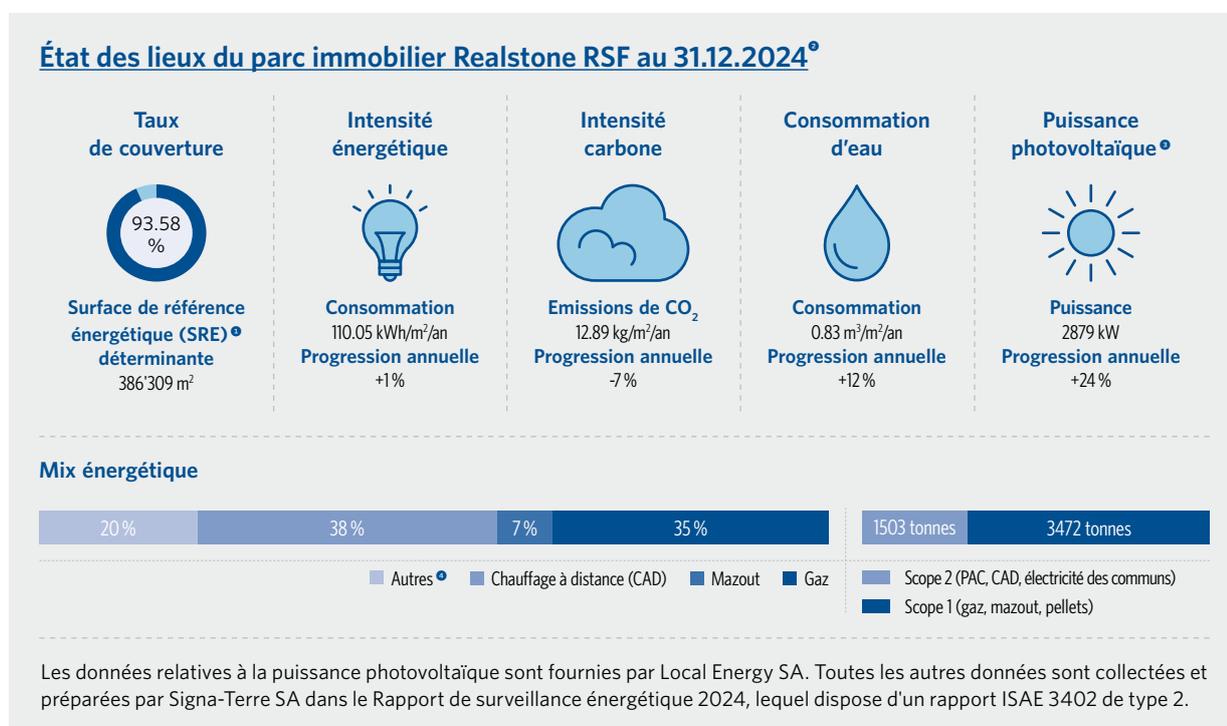
Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (selon les consommations).

Consommation d'eau

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

Puissance photovoltaïque

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



- ^o Reprise jusqu'ici sur les certificats CECB/Minergie, la SRE est certifiée par Hestera SA ou estimée par Signa-Terre SA.
- ^o 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).
- ^o État au 31 mars 2025.
- ^o 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 CO₂

La réduction des émissions de CO₂ 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 CO₂ à 10 kg/m²/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.

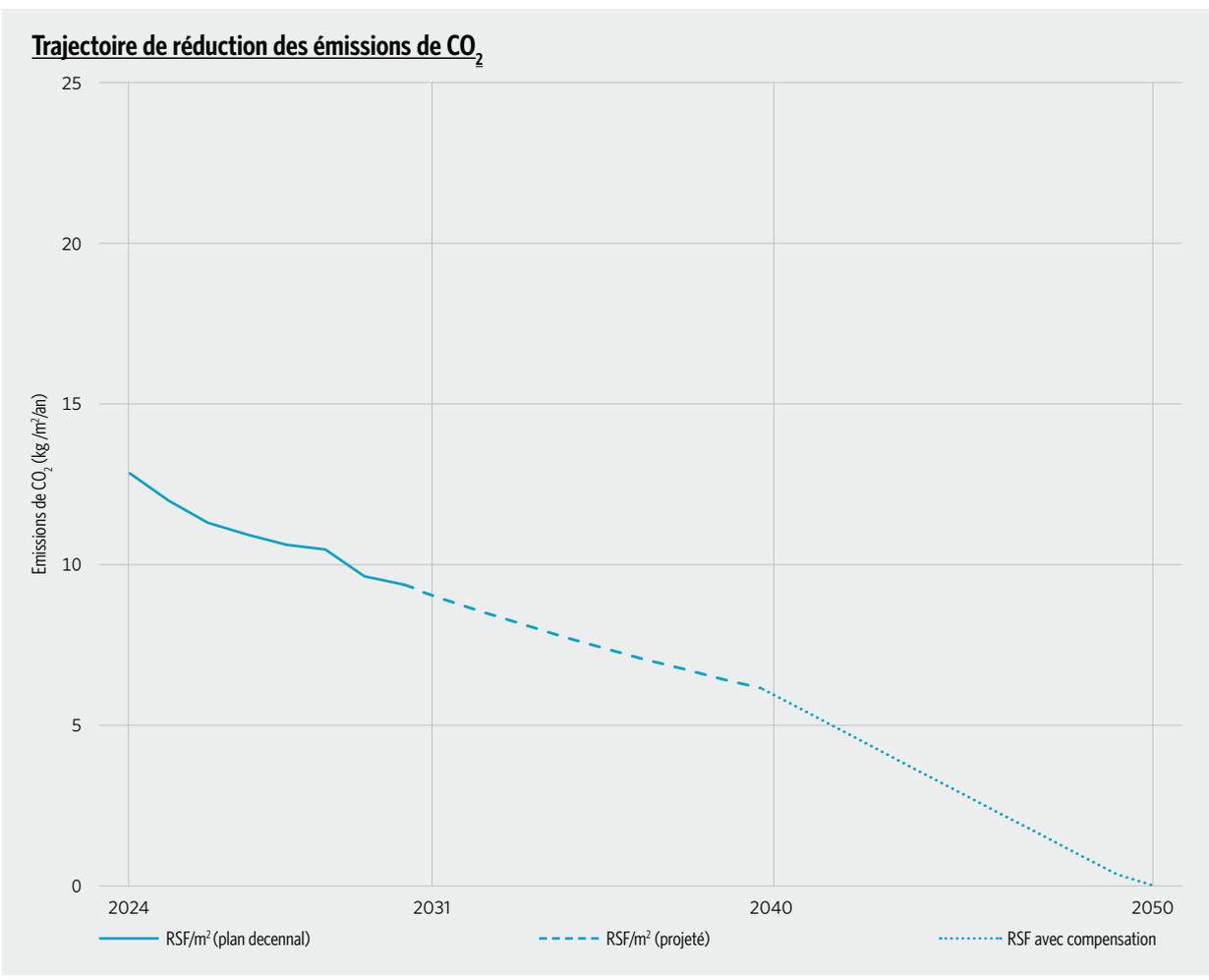
Plan d'action et suivi

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

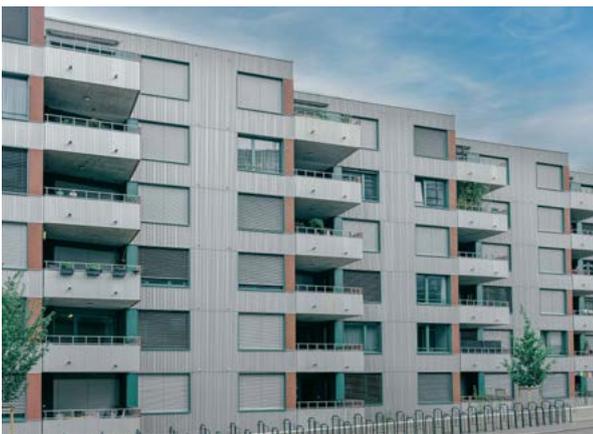
Parc immobilier



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 m² 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 CO₂ 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 m², ainsi que 615 m² 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 renouvelée, 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 CO₂ 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^{er} 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 m² 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/m² (équivalent à 142 kWh/m²/an) à un indice estimé de 205 MJ/an (équivalent 57 kWh/m²/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 m². 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.

Winterthour (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^{er} 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



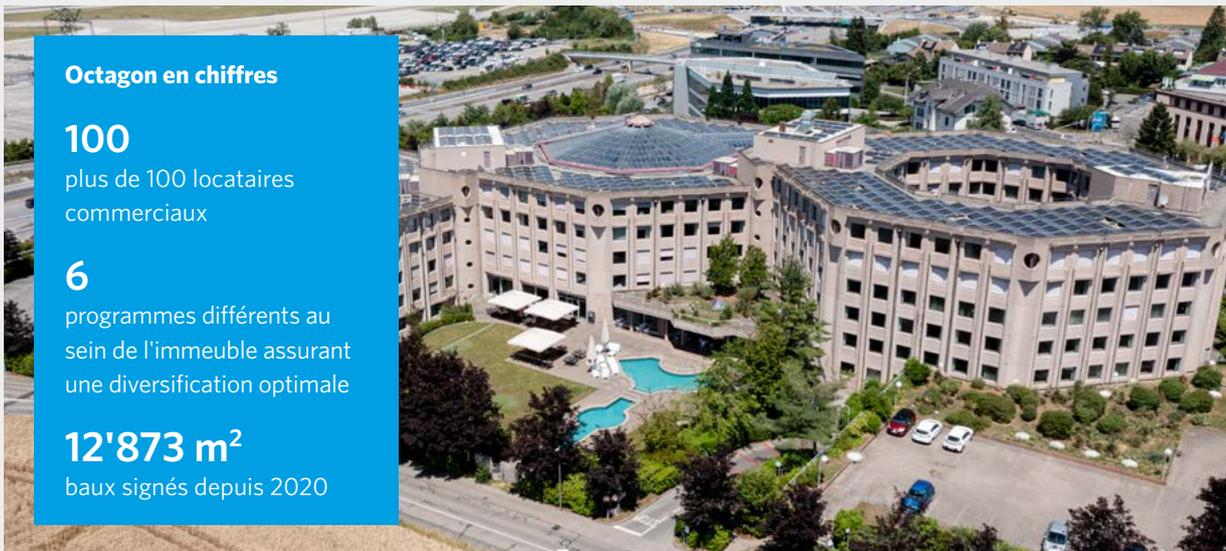
L'immeuble de la Route de Berne 2 à Lausanne (VD) a fait peau neuve en juin 2021 après 18 mois de travaux. Outre la réfection de l'enveloppe qui assure une excellente efficacité énergétique, une surélévation mixte bois-béton de deux étages — avec panneaux photovoltaïques en toiture et en façade — a permis 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 ²]	872	1188	+36%
État locatif [CHF]	377'635	1'076'447	+185%
Occupation physique	100 %	95 %	-5%
Occupation financière [•]	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 ₂		20.34 kg/m ² /an (rating B)	n/a
Intensité énergétique		139 kwh/m ² /an (rating D)	n/a

[•] 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

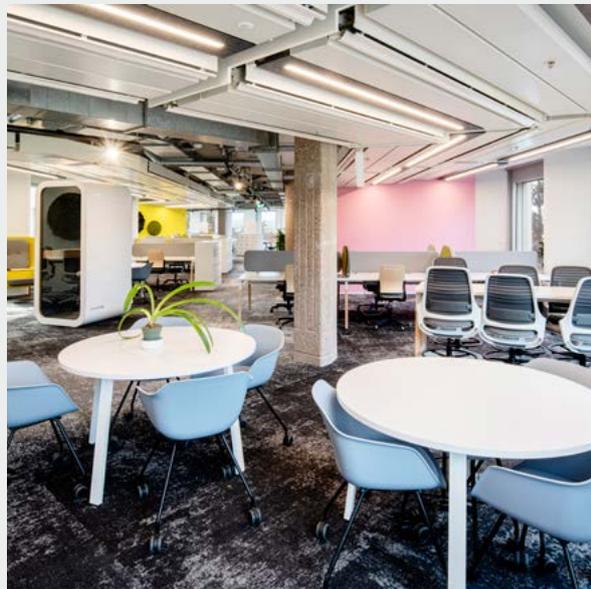
6
programmes différents au sein de l'immeuble assurant une diversification optimale

12'873 m²
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.

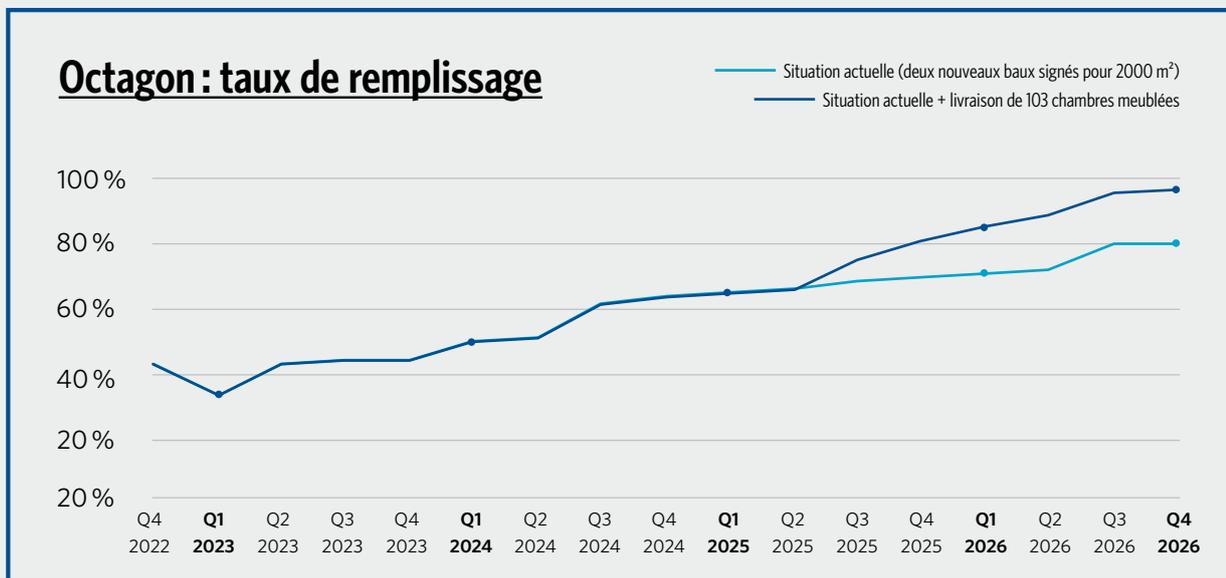


Grâce à son repositionnement et aux différents programmes mis en place, Octagon se présente dorénavant comme un véritable hub d'entreprises. La diversité et la modularité des espaces proposés ont convaincu déjà plus de 100 entreprises qui occupent désormais quotidiennement le site et profitent des services 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 m² 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^o.

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 m² 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 m² 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.



^o 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^{er} 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 Bellinzona (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 m² 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-

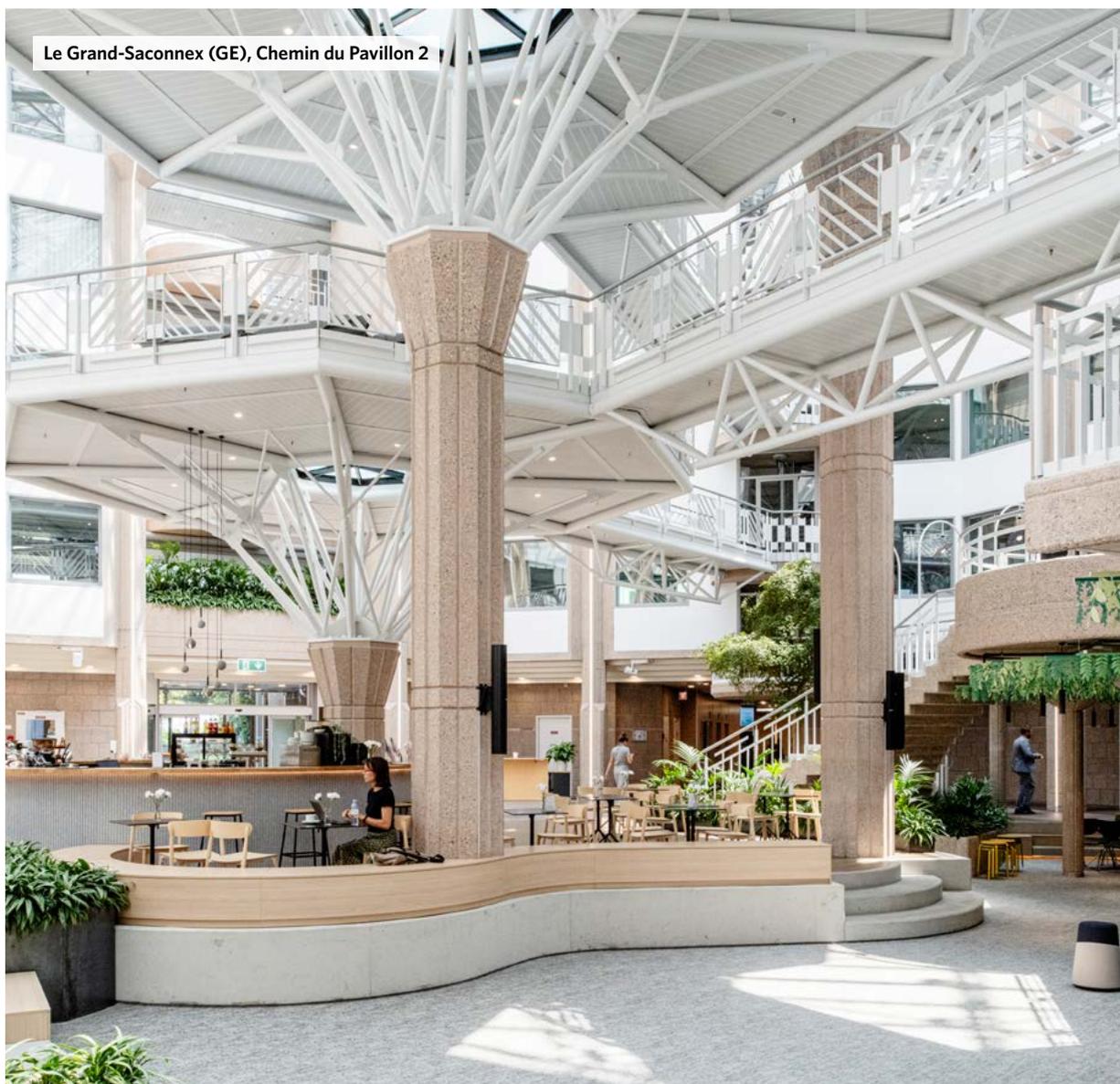
merciaux au cours de l'exercice permet désormais de refacturer contractuellement aux locataires les charges d'exploitation de ces surfaces selon un principe de frais accessoires, alors qu'elles étaient à la charge du propriétaire lorsqu'elles étaient vacantes. Il en résulte une baisse significative des frais à la charge du fonds Realstone 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
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	3'119'451.66	5'307'584.76
Immeubles		
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
Total des immeubles	2'491'154'000.00	2'383'059'000.00
Autres actifs	74'543'324.40	45'871'241.47
Fortune totale du fonds	2'568'816'776.06	2'434'237'826.23
Passifs		
Engagements à court terme		
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
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	300'098'000.00	340'276'000.00
Total des passifs	804'018'766.67	745'682'527.20
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
Fortune nette du fonds	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Variation de la fortune nette du fonds		
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
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
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	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	13'415'491	13'415'491
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	127.40	123.12
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
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
Revenus		
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
Total des revenus	99'810'326.51	98'698'487.01
Charges		
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
Total des charges	54'756'241.98	58'522'488.52
Résultats		
Résultat net	45'054'084.53	40'175'998.49
Gains et pertes en capitaux réalisés	1'848'731.77	20'996'147.61
Résultat réalisé	46'902'816.30	61'172'146.10
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	60'099'157.54	-53'518'283.08
Résultat total de l'exercice	107'001'973.84	7'653'863.02
Utilisation du résultat		
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
Résultat disponible pour être réparti	78'893'160.32	81'627'660.72
Distribution revenus	44'941'894.85	36'221'825.70
Distribution en capital	4'963'731.67	13'415'491.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	49'905'626.52	49'637'316.70
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
Report total à nouveau	28'987'533.80	31'990'344.02

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	du	au
Hypothèques et autres engagements en cours au 31 mars 2025				
Court terme				
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
Total court terme	345'509'500.00			
Long terme (1 à 5 ans)				
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
Total long terme (de 1 à 5 ans)	259'113'000.00			

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
Total long terme (supérieur à 5 ans)	40'985'000.00			

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
Engagements de paiements contractuels	
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
Rémunération à la direction		
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 %
Rémunération à la banque dépositaire		
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^{er} 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
Total	3.72

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 CO₂ 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 CO₂ a été modifié à 10 kg/m²/an 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

Achats et ventes durant la période

Achats

Aucun achat pour la période du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025.

Canton. commune. adresse	Type d'immeuble	Date de vente	Prix de vente CHF
Ventes			
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
Total des ventes			40'347'000

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^{er} 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

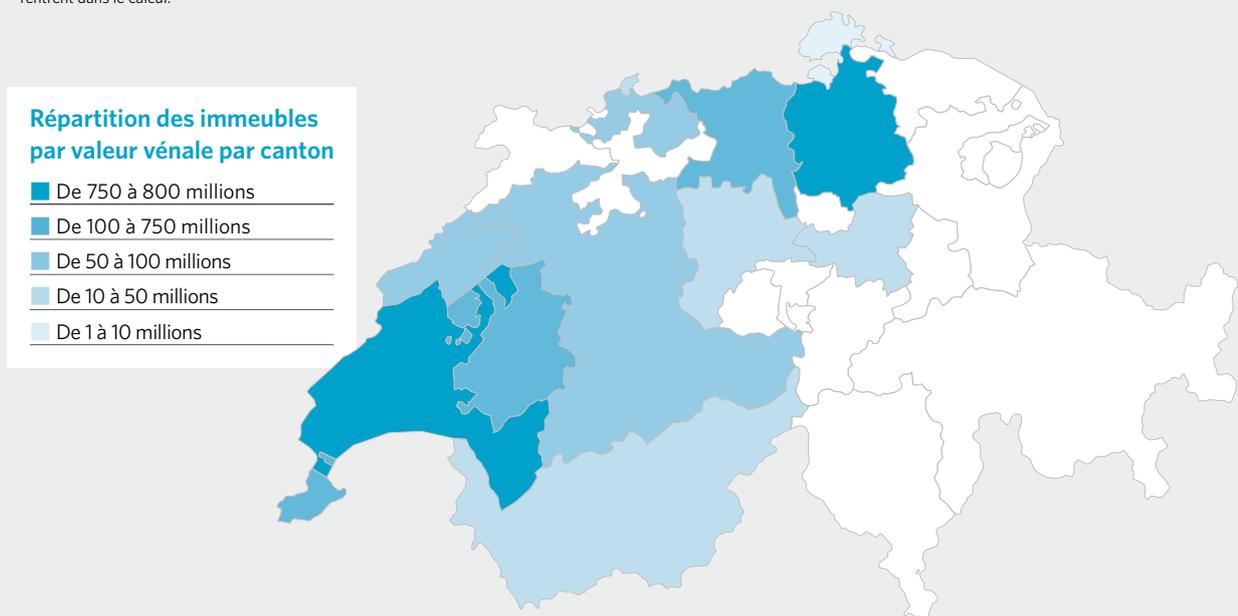


Composition du parc immobilier

SUISSE		Chiffres totaux		
Logements (nb/surface) 4'056/251'632 m²	Valeur vénale VV 2'491'154'000 CHF	Etat locatif EL 105'008'075 CHF	Ratio EL/VV 4.22 %	Vacant de l'exercice** 6.48 %
Surfaces commerciales 141'450 m²	Revenus locatifs* 94'038'541 CHF	Prix de revient PR 2'236'077'315 CHF	Ratio EL/PR 4.70 %	Vacant mars 2025 5.19 %

* 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
Répartition des immeubles par canton				
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 %
Total	100 %	2'491'154'000	4.22 %	6.48 %

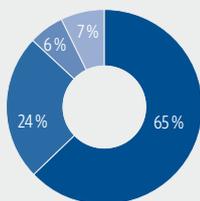
Composition du parc immobilier



	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
Répartition des immeubles par type				
Logements [nb]	3'648	28	380	—
Surfaces résidentielles [m²]	224'784	3'064	23'784	—
Surfaces commerciales [m²]	20'194	101'279	19'977	—
Revenus locatifs [CHF]	61'069'784	23'035'400	9'919'857	13'500
Etat locatif EL [CHF]	66'538'024	27'963'394	10'506'657	—
Prix de revient PR [CHF]	1'478'587'010	534'416'934	210'227'231	12'846'141
Valeur vénale VV [CHF]	1'766'610'000	487'318'000	225'506'000	11'720'000
Ratio EL/VV	3.77 %	5.74 %	4.66 %	0.00 %
Ratio EL/PR	4.50 %	5.23 %	5.00 %	0.00 %

Répartition par note macro[•]

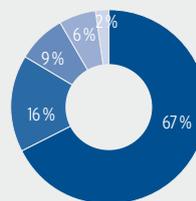
selon la valeur vénale au 31 mars 2025



■ Note macro entre 4.5 et 5	63 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	24 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	6 %
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	7 %

Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs au 31 mars 2025



■ Logements	67 %
■ Surfaces commerciales	16 %
■ Bureaux	9 %
■ Places de parc	6 %
■ Autre	2 %

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.

• 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 (CO₂) [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Elles sont fournies par Signa-Terre SA au 31.12.2024 selon la méthodologie REIDA et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb/surface) 421/28'961 m²	Etat locatif EL 8'800'067 CHF	Ratio EL/VV 4.24 %
	Surfaces commerciales 6'534 m²	Revenus locatifs 8'463'158 CHF	Ratio EL/PR 4.47 %
		Valeur vénale VV 207'387'000 CHF	Vacant mars 2025 3.11 %
		Prix de revient PR 196'996'677 CHF	

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 39, 41, 43, 45	
	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 1'196'861 CHF	Ratio EL/VV 4.26 %
	Logements (nb/surface) 71/4'992 m²	Revenus locatifs 1'133'359 CHF	Ratio EL/PR 4.85 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 28'100'000 CHF	Vacant de l'exercice 4.74 %
		Prix de revient PR 24'674'953 CHF	Vacant mars 2025 5.26 %
		Chauffage Gaz	B 20.92
		Photovoltaïque 64.68 kW	D 125.73

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 760'630 CHF	Ratio EL/VV 4.77 %
	Logements (nb/surface) 40/1'078 m²	Revenus locatifs 733'504 CHF	Ratio EL/PR 6.14 %
	Surfaces commerciales 671 m²	Valeur vénale VV 15'930'000 CHF	Vacant de l'exercice 3.19 %
		Prix de revient PR 12'383'072 CHF	Vacant mars 2025 3.08 %
		Chauffage à distance	B 24.53
			E 156.48

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 150'394 CHF	Ratio EL/VV 5.18 %
	Logements (nb/surface) 2/150 m²	Revenus locatifs 131'340 CHF	Ratio EL/PR 3.58 %
	Surfaces commerciales 913 m²	Valeur vénale VV 2'902'000 CHF	Vacant de l'exercice 12.39 %
		Prix de revient PR 4'204'553 CHF	Vacant mars 2025 9.05 %
		Chauffage Mazout	

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
122/7'264 m²

Surfaces commerciales
- m²

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 **CO₂ 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 m²

Surfaces commerciales
- m²

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 **CO₂ A 0.57**

IE C 88.23

RHEINFELDEN Bahnhofstrasse 21



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
1'777 m²

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 m²

Surfaces commerciales
306 m²

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 m²

Surfaces commerciales
- m²

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 **CO₂ A 5.74**

IE B 76.78

WILDEGG Bruggerstrasse 7



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 18/1'578 m²</p> <p> Surfaces commerciales 267 m²</p>	<p>Etat locatif EL 423'566 CHF</p> <p>Revenus locatifs 413'683 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'770'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 10'268'886 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.34 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.12 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 1.60 %</p> <p>Vacant mars 2025 5.31 %</p>
---	---	---	---

Chauffage à distance **CO₂ A 5.52**

IE B 70.58

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



<p> Type d'immeuble Mixte</p> <p> Logements (nb/surface) 38/4'123 m²</p> <p> Surfaces commerciales 2'567 m²</p>	<p>Etat locatif EL 1'377'166 CHF</p> <p>Revenus locatifs 1'332'230 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 26'950'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 25'730'093 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.11 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.35 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 2.44 %</p> <p>Vacant mars 2025 3.60 %</p>
--	--	---	---

Chauffage à distance **CO₂ A 3.28**

IE B 43.49

WILDEGG Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 46/2'985 m²</p> <p> Surfaces commerciales 33 m²</p>	<p>Etat locatif EL 665'425 CHF</p> <p>Revenus locatifs 642'197 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 11'430'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 12'442'944 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.82 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.35 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 1.36 %</p> <p>Vacant mars 2025 0.00 %</p>
--	--	---	---

Chauffage à distance **CO₂ B 18.69**

IE F 231.86

BÂLE-CAMPAGNE Chiffres totaux du canton



Logements (nb/surface)
178/12'273 m²

Surfaces commerciales
2'999 m²

Etat locatif EL
3'634'940 CHF

Revenus locatifs
3'280'876 CHF

Valeur vénale VV
69'740'000 CHF

Prix de revient PR
67'322'074 CHF

Ratio EL/VV
5.21 %

Ratio EL/PR
5.40 %

Vacant de l'exercice
8.48 %

Vacant mars 2025
6.28 %

MÜNCHENSTEIN Therwilerstrasse 10, 12



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
20/1'525 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
438'262 CHF

Revenus locatifs
411'046 CHF

Valeur vénale VV
11'230'000 CHF

Prix de revient PR
9'477'663 CHF

Ratio EL/VV
3.90 %

Ratio EL/PR
4.62 %

Vacant de l'exercice
3.27 %

Vacant mars 2025
6.85 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 15.88

IE C 92.73

MUTTENZ Eptingerstrasse 22



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'053 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
261'432 CHF

Revenus locatifs
168'502 CHF

Valeur vénale VV
5'800'000 CHF

Prix de revient PR
5'483'959 CHF

Ratio EL/VV
4.51 %

Ratio EL/PR
4.77 %

Vacant de l'exercice
35.51 %

Vacant mars 2025
21.70 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 32.55

IE D 136.52

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
124/7'968 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
1'787'561 CHF

Revenus locatifs
1'649'756 CHF

Valeur vénale VV
32'240'000 CHF

Prix de revient PR
30'691'671 CHF

Ratio EL/VV
5.54 %

Ratio EL/PR
5.82 %

Vacant de l'exercice
6.20 %

Vacant mars 2025
2.79 %

Chauffage
à distance

CO₂ A 10.48

IE D 130.75

REINACH Niederbergstrasse 1



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
21/1'727 m²

Surfaces commerciales
2'999 m²

Etat locatif EL
1'147'685 CHF

Revenus locatifs
1'051'572 CHF

Valeur vénale VV
20'470'000 CHF

Prix de revient PR
21'668'781 CHF

Ratio EL/VV
5.61 %

Ratio EL/PR
5.30 %

Vacant de l'exercice
7.79 %

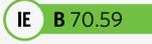
Vacant mars 2025
8.00 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 46.03

IE E 193.70

BÂLE-VILLE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 34'2'768 m²	Etat locatif EL 832'308 CHF	Ratio EL/VV 4.59 %
	 Surfaces commerciales 469 m²	Revenus locatifs 781'667 CHF	Ratio EL/PR 4.15 %
		Valeur vénale VV 18'115'000 CHF	Vacant mars 2025 0.00 %
		Prix de revient PR 20'074'846 CHF	

BÂLE		Hochstrasse 66	
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 194'136 CHF	Ratio EL/VV 4.10 %
	 Logements (nb/surface) 10/541 m²	Revenus locatifs 194'156 CHF	Ratio EL/PR 4.63 %
 Surfaces commerciales 62 m²	Valeur vénale VV 4'740'000 CHF	Prix de revient PR 4'192'847 CHF	Vacant mars 2025 0.00 %
		 Chauffage à distance	
			

BÂLE		Luzernerring 91, 93	
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 298'320 CHF	Ratio EL/VV 4.58 %
	 Logements (nb/surface) 8/1'198 m²	Revenus locatifs 271'771 CHF	Ratio EL/PR 3.70 %
 Surfaces commerciales 152 m²	Valeur vénale VV 6'510'000 CHF	Prix de revient PR 8'067'709 CHF	Vacant mars 2025 0.00 %
		 Chauffage à distance	
			

BÂLE		Maulbeerstrasse 31	
	 Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 200'808 CHF	Ratio EL/VV 5.80 %
	 Logements (nb/surface) 9/624 m²	Revenus locatifs 198'715 CHF	Ratio EL/PR 5.50 %
 Surfaces commerciales 145 m²	Valeur vénale VV 3'465'000 CHF	Prix de revient PR 3'653'775 CHF	Vacant mars 2025 0.00 %
		 Chauffage à distance	
			

BÂLE		Maulbeerstrasse 33	
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 139'044 CHF	Ratio EL/VV 4.09 %
	 Logements (nb/surface) 7/405 m²	Revenus locatifs 117'025 CHF	Ratio EL/PR 3.34 %
 Surfaces commerciales 110 m²	Valeur vénale VV 3'400'000 CHF	Prix de revient PR 4'160'515 CHF	Vacant mars 2025 0.00 %
		 Chauffage à distance	
			

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	Etat locatif EL 3'095'544 CHF	Ratio EL/VV 3.98 %
	 Surfaces commerciales 2'157 m²	Revenus locatifs 3'002'418 CHF	Ratio EL/PR 4.42 %
		Valeur vénale VV 77'720'000 CHF	Vacant mars 2025 2.58 %
		Prix de revient PR 69'959'613 CHF	

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A, 121B, 121C, 121 D, 121E / Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B			
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 3'095'544 CHF	Ratio EL/VV 3.98 %	Vacant de l'exercice 2.72 %	
	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	Revenus locatifs 3'002'418 CHF	Ratio EL/PR 4.42 %	Vacant mars 2025 2.58 %	
 Surfaces commerciales 2'157 m²	Valeur vénale VV 77'720'000 CHF				
	Prix de revient PR 69'959'613 CHF				
		 Chauffage Pellets			
					

FRIBOURG		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb/surface) 559/25'279 m²	Etat locatif EL 10'716'347 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %
	Surfaces commerciales 14'237 m²	Revenus locatifs 10'493'408 CHF	Ratio EL/PR 5.33 %
		Valeur vénale VV 217'057'000 CHF	Vacant de l'exercice 2.03 %
		Prix de revient PR 200'970'451 CHF	Vacant mars 2025 1.40 %

FRIBOURG		Route des Arsenaux 6, 8, 10	
	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 4'088'340 CHF	Ratio EL/VV 4.38 %
	Logements (nb/surface) 234/11'376 m²	Revenus locatifs 4'062'837 CHF	Ratio EL/PR 5.12 %
	Surfaces commerciales 2'096 m²	Valeur vénale VV 93'340'000 CHF	Vacant de l'exercice 1.18 %
		Prix de revient PR 79'908'014 CHF	Vacant mars 2025 0.94 %
		Chauffage à distance	A 5.15
		Photovoltaïque 67.50 kW	B 73.03

FRIBOURG		Route des Arsenaux 15	
	Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 1'134'250 CHF	Ratio EL/VV 5.99 %
	Logements (nb/surface) 37/2'649 m²	Revenus locatifs 1'129'081 CHF	Ratio EL/PR 5.84 %
	Surfaces commerciales 2'894 m²	Valeur vénale VV 18'930'000 CHF	Vacant de l'exercice 0.29 %
		Prix de revient PR 19'409'531 CHF	Vacant mars 2025 0.13 %
		Chauffage Gaz	B 20.46
			D 121.03

FRIBOURG		Avenue Jean-Marie-Musy 3	
	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 480'132 CHF	Ratio EL/VV 5.44 %
	Logements (nb/surface) 32/2'419 m²	Revenus locatifs 461'335 CHF	Ratio EL/PR 4.78 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 8'827'000 CHF	Vacant de l'exercice 2.45 %
		Prix de revient PR 10'051'753 CHF	Vacant mars 2025 1.27 %
		Chauffage Mazout	

FRIBOURG		Chemin des Rosiers 1	
	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 377'383 CHF	Ratio EL/VV 4.42 %
	Logements (nb/surface) 18/1'530 m²	Revenus locatifs 370'772 CHF	Ratio EL/PR 4.34 %
	Surfaces commerciales 145 m²	Valeur vénale VV 8'530'000 CHF	Vacant de l'exercice 1.48 %
		Prix de revient PR 8'687'065 CHF	Vacant mars 2025 0.32 %
		Chauffage Gaz	

FRIBOURG

Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
154/5'689 m²
 Surfaces commerciales
457 m²

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 CO₂ A 7.09
 Photovoltaïque
87.75 kW IE C 93.80

GIVISIEZ

Route du Mont Carmel 1, 3, 5



Type d'immeuble
Commercial
 Logements (nb/surface)
-/- m²
 Surfaces commerciales
8'645 m²

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 CO₂ A 7.17
 Photovoltaïque
151.20 kW IE C 96.57

GIVISIEZ

Route du Tir-Fédéral 7



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
84/1'616 m²
 Surfaces commerciales
- m²

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 CO₂ A 11.33
 Photovoltaïque
32.25 kW IE E 163.22

1 Immeuble détenu par la société Axxess Real Estate SA

GENÈVE Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) 12'1'086 m²	Etat locatif EL 10'177'628 CHF	Ratio EL/VV 6.11 %
	Revenus locatifs 7'097'506 CHF	Ratio EL/PR 5.24 %
 Surfaces commerciales 20'178 m²	Valeur vénale VV 166'546'000 CHF	Vacant de l'exercice 28.84 %
	Prix de revient PR 194'370'623 CHF	Vacant mars 2025 23.54 %

GENÈVE Avenue Eugène-Pittard 34 



 Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 1'514'534 CHF	Ratio EL/VV 6.05 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Revenus locatifs 1'483'785 CHF	Ratio EL/PR 4.43 %	Vacant mars 2025 0.00 %
 Logements (nb/surface) -/- m²	Valeur vénale VV 25'049'000 CHF	 Chauffage Gaz  B 18.68	
	Prix de revient PR 34'222'292 CHF		
 Surfaces commerciales 2'029 m²	 D 144.15		

GENÈVE Chemin de Mon-Soleil 1A 



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 296'040 CHF	Ratio EL/VV 3.63 %	Vacant de l'exercice 0.87 %
	Revenus locatifs 293'475 CHF	Ratio EL/PR 4.72 %	Vacant mars 2025 1.50 %
 Logements (nb/surface) 12'1'086 m²	Valeur vénale VV 8'147'000 CHF	 Chauffage Gaz  B 21.33	
	Prix de revient PR 6'275'457 CHF		
 Surfaces commerciales - m²	 D 123.72		

LE GRAND-SACONNEX Chemin du Pavillon 2 



 Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 8'367'054 CHF	Ratio EL/VV 6.27 %	Vacant de l'exercice 35.07 %
	Revenus locatifs 5'320'246 CHF	Ratio EL/PR 5.44 %	Vacant mars 2025 28.58 %
 Logements (nb/surface) -/- m²	Valeur vénale VV 133'350'000 CHF	 Chauffage Gaz, mazout  A 13.93	
	Prix de revient PR 153'872'874 CHF		
 Surfaces commerciales 18'149 m²	 Photovoltaïque 407.02 kW  C 94.47		

● Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

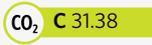
LUCERNE		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) 69/4'877 m²	Etat locatif EL 1'592'046 CHF	Ratio EL/VV 4.95 %
	 Surfaces commerciales 3'515 m²	Revenus locatifs 1'228'967 CHF	Ratio EL/PR 4.04 %
		Valeur vénale VV 32'140'000 CHF	Vacant mars 2025 15.91 %
		Prix de revient PR 39'372'919 CHF	

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A, 3B, 5A, 5B		📍
	 Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 1'110'472 CHF	Ratio EL/VV 5.51 %	Vacant de l'exercice 20.90 %
	 Logements (nb/surface) 28/2'704 m²	Revenus locatifs 922'897 CHF	Ratio EL/PR 4.78 %	Vacant mars 2025 15.92 %
 Surfaces commerciales 3'161 m²	Valeur vénale VV 20'170'000 CHF	 Chauffage à distance		
	Prix de revient PR 23'224'869 CHF			

EMMENBRÜCKE		Gerliswilstrasse 78		📍
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 42'000 CHF	Ratio EL/VV 3.07 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	 Logements (nb/surface) 4/413 m²	Revenus locatifs 41'600 CHF	Ratio EL/PR 1.10 %	Vacant mars 2025 0.00 %
 Surfaces commerciales 354 m²	Valeur vénale VV 1'370'000 CHF	 Chauffage Mazout		
	Prix de revient PR 3'811'478 CHF			

LUCERNE		Blattenmoosstrasse 2, 4		📍
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 439'574 CHF	Ratio EL/VV 4.15 %	Vacant de l'exercice 30.60 %
	 Logements (nb/surface) 37/1'760 m²	Revenus locatifs 264'470 CHF	Ratio EL/PR 3.56 %	Vacant mars 2025 17.39 %
 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 10'600'000 CHF	 Chauffage à distance		
	Prix de revient PR 12'336'571 CHF			
				

NEUCHÂTEL		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 382/30'120 m²	Etat locatif EL 4'569'818 CHF	Ratio EL/VV 5.81 %
	 Surfaces commerciales 3'533 m²	Revenus locatifs 4'319'550 CHF	Ratio EL/PR 5.31 %
		Valeur vénale VV 78'710'000 CHF	Vacant mars 2025 4.97 %
		Prix de revient PR 86'056'084 CHF	

LA CHAUX-DE-FONDS		Rue Cernil-Antoine 9, 11		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 871'970 CHF	Ratio EL/VV 5.81 %	Vacant de l'exercice 5.75 %
	 Logements (nb/surface) 88/7'008 m²	Revenus locatifs 816'888 CHF	Ratio EL/PR 5.49 %	Vacant mars 2025 7.09 %
	 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 15'000'000 CHF		
	Prix de revient PR 15'887'675 CHF	 Chauffage Gaz		
				

LA CHAUX-DE-FONDS		Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 3'697'848 CHF	Ratio EL/VV 5.80 %	Vacant de l'exercice 1.34 %
	 Logements (nb/surface) 294/23'112 m²	Revenus locatifs 3'502'662 CHF	Ratio EL/PR 5.27 %	Vacant mars 2025 4.47 %
	 Surfaces commerciales 3'533 m²	Valeur vénale VV 63'710'000 CHF		
	Prix de revient PR 70'168'409 CHF	 Chauffage à distance		
		 Photovoltaïque 354.16 kW		

SCHAFFHOUSE		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	Etat locatif EL 418'404 CHF	Ratio EL/VV 4.90 %
	 Surfaces commerciales - m ²	Revenus locatifs 368'260 CHF	Ratio EL/PR 4.46 %
		Valeur vénale VV 8'540'000 CHF	Vacant mars 2025 4.30 %
		Prix de revient PR 9'383'767 CHF	

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 418'404 CHF	Ratio EL/VV 4.90 %	Vacant de l'exercice 11.92 %
	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	Revenus locatifs 368'260 CHF	Ratio EL/PR 4.46 %	Vacant mars 2025 4.30 %
 Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV 8'540'000 CHF			
	Prix de revient PR 9'383'767 CHF	 Chauffage Gaz	 CO₂ B 25.41	
			 IE D 144.87	

SCHWYTZ

Chiffres totaux du canton



Logements (nb/surface) 20/1'010 m²	Etat locatif EL 451'059 CHF	Ratio EL/VV 4.09 %
Surfaces commerciales 206 m²	Revenus locatifs 412'799 CHF	Ratio EL/PR 4.62 %
	Valeur vénale VV 11'030'000 CHF	Vacant de l'exercice 6.42 %
	Prix de revient PR 9'763'430 CHF	Vacant mars 2025 0.82 %

SIEBNEN

Glarnerstrasse 25, 25A



Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 451'059 CHF	Ratio EL/VV 4.09 %	Vacant de l'exercice 6.42 %
Logements (nb/surface) 20/1'010 m²	Revenus locatifs 412'799 CHF	Ratio EL/PR 4.62 %	Vacant mars 2025 0.82 %
Surfaces commerciales 206 m²	Valeur vénale VV 11'030'000 CHF		
	Prix de revient PR 9'763'430 CHF		
	Chauffage Mazout		D 48.43
			F 203.32

VALAIS		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) 42/2'333 m²	Etat locatif EL 2'198'000 CHF	Ratio EL/VV 5.43 %
	 Surfaces commerciales 4'283 m²	Revenus locatifs 2'096'477 CHF	Ratio EL/PR 5.69 %
		Valeur vénale VV 40'460'000 CHF	Vacant mars 2025 1.98 %
		Prix de revient PR 38'639'347 CHF	

SAXON		Route du Léman 29		
	 Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 1'584'500 CHF	Ratio EL/VV 5.96 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	 Logements (nb/surface) -/- m ²	Revenus locatifs 1'520'500 CHF	Ratio EL/PR 6.28 %	Vacant mars 2025 0.00 %
	 Surfaces commerciales 4'283 m²	Valeur vénale VV 26'600'000 CHF	 Chauffage à distance	
	Prix de revient PR 25'235'973 CHF	 CO₂ A 7.68		
		 IE C 93.69		

SION		Route de Chippis 68E, 70A, 70C		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 613'500 CHF	Ratio EL/VV 4.43 %	Vacant de l'exercice 3.52 %
	 Logements (nb/surface) 42/2'333 m²	Revenus locatifs 575'977 CHF	Ratio EL/PR 4.58 %	Vacant mars 2025 7.08 %
	 Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV 13'860'000 CHF	 Chauffage Pompe à chaleur	
	Prix de revient PR 13'403'374 CHF	 Photovoltaïque 75.00 kW		

VAUD Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) 1'534/81'562 m²	Etat locatif EL 30'479'148 CHF	Ratio EL/VV 3.96 %
	Revenus locatifs 29'499'709 CHF	Ratio EL/PR 5.21 %
 Surfaces commerciales 16'616 m²	Valeur vénale VV 769'777'000 CHF	Vacant de l'exercice 1.78 %
	Prix de revient PR 585'272'216 CHF	Vacant mars 2025 1.29 %

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



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 575'316 CHF	Ratio EL/VV 3.56 %	Vacant de l'exercice 1.38 %
	Revenus locatifs 566'980 CHF	Ratio EL/PR 3.81 %	Vacant mars 2025 1.21 %
 Logements (nb/surface) 28/1'695 m²	Valeur vénale VV 16'180'000 CHF		
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 15'096'532 CHF		
	 Chauffage Pompe à chaleur		
	 Photovoltaïque 42.50 kW		

CRISSIER Rue du Jura 4



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 776'076 CHF	Ratio EL/VV 4.60 %	Vacant de l'exercice 0.56 %
	Revenus locatifs 751'768 CHF	Ratio EL/PR 6.19 %	Vacant mars 2025 0.28 %
 Logements (nb/surface) 55/2'637 m²	Valeur vénale VV 16'886'000 CHF		
 Surfaces commerciales 123 m²	Prix de revient PR 12'532'824 CHF		
	 Chauffage Gaz	 CO₂ C 33.36	
		 IE E 189.12	

CRISSIER Rue du Jura 7



 Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 66'876 CHF	Ratio EL/VV 4.74 %	Vacant de l'exercice 2.69 %
	Revenus locatifs 65'076 CHF	Ratio EL/PR 4.37 %	Vacant mars 2025 0.00 %
 Logements (nb/surface) -/- m²	Valeur vénale VV 1'412'000 CHF		
 Surfaces commerciales 465 m²	Prix de revient PR 1'529'193 CHF		
	 Chauffage Mazout	 CO₂ E 59.44	
		 IE G 236.88	

GLAND Rue de la Paix 1



 Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 881'430 CHF	Ratio EL/VV 3.98 %	Vacant de l'exercice 2.45 %
	Revenus locatifs 768'807 CHF	Ratio EL/PR 3.55 %	Vacant mars 2025 0.00 %
 Logements (nb/surface) 15/1'015 m²	Valeur vénale VV 22'152'000 CHF		
 Surfaces commerciales 2'157 m²	Prix de revient PR 24'845'868 CHF		
	 Chauffage à distance		
	 Photovoltaïque 37.35 kW		

GLAND Rue de la Paix 3

Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

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 m²

Surfaces commerciales
200 m²

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 m²

Surfaces commerciales
- m²

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 m²

Surfaces commerciales
- m²

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

CO₂ B 20.34

IE D 138.93

LAUSANNE Rue du Bugnon 6, 8, 10

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
52/2'827 m²

Surfaces commerciales
531 m²

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

CO₂ A 11.11

IE D 133.21

LAUSANNE Avenue de Chailly 2



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
13/1'020 m²

Surfaces commerciales
443 m²

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

CO₂ 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 m²

Surfaces commerciales
2'200 m²

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

CO₂ 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)
-/- m²

Surfaces commerciales
1'720 m²

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 m²

Surfaces commerciales
377 m²

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

CO₂ 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 m²

Surfaces commerciales
180 m²

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

CO₂ 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 m²

Surfaces commerciales
173 m²

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

Photovoltaïque
27.77 kW

Vacant de l'exercice
4.23 %

Vacant mars 2025
7.38 %

CO₂ C 32.68

IE E 186.93

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 3**



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
37/1'581 m²

Surfaces commerciales
115 m²

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

Photovoltaïque
27.77 kW

Vacant de l'exercice
1.54 %

Vacant mars 2025
5.20 %

CO₂ C 37.05

IE F 214.82

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 4**



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
44/1'590 m²

Surfaces commerciales
270 m²

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

Photovoltaïque
27.77 kW

Vacant de l'exercice
1.51 %

Vacant mars 2025
1.93 %

CO₂ C 39.26

IE F 223.90

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 5**



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
42/1'484 m²

Surfaces commerciales
110 m²

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

Photovoltaïque
27.77 kW

Vacant de l'exercice
1.71 %

Vacant mars 2025
2.41 %

CO₂ C 30.85

IE E 176.74

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
375/27'813 m²

Surfaces commerciales
637 m²

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

Photovoltaïque
62.84 kW

Vacant de l'exercice
1.85 %

Vacant mars 2025
0.99 %

CO₂ A 5.45

IE B 73.04

LAUSANNE Avenue de Sévelin 15

Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
61/3'241 m²

Surfaces commerciales
1'371 m²

Etat locatif EL
1'424'052 CHF

Revenus locatifs
1'380'676 CHF

Valeur vénale VV
33'260'000 CHF

Prix de revient PR
27'748'640 CHF

Ratio EL/VV
4.28 %

Ratio EL/PR
5.13 %

Chauffage
à distance **CO₂ A 6.21**

Photovoltaïque
165.75 kW **IE C 82.22**

Vacant de l'exercice
2.01 %

Vacant mars 2025
2.08 %

LAUSANNE Avenue du Théâtre 7

Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
5'151 m²

Etat locatif EL
1'493'612 CHF

Revenus locatifs
1'489'912 CHF

Valeur vénale VV
32'733'000 CHF

Prix de revient PR
35'024'920 CHF

Ratio EL/VV
4.56 %

Ratio EL/PR
4.26 %

Chauffage
Gaz, mazout **CO₂ B 26.46**

IE E 164.58

Vacant de l'exercice
0.17 %

Vacant mars 2025
0.25 %

NYON Chemin de la Redoute 1, 3

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
25/1'535 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
422'136 CHF

Revenus locatifs
416'566 CHF

Valeur vénale VV
9'490'000 CHF

Prix de revient PR
8'801'088 CHF

Ratio EL/VV
4.45 %

Ratio EL/PR
4.80 %

Chauffage
Mazout **CO₂ C 41.69**

IE E 171.83

Vacant de l'exercice
0.31 %

Vacant mars 2025
0.00 %

PUIDOUX Chemin de Publoz 13, 15

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
91/5'794 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
1'424'658 CHF

Revenus locatifs
1'388'902 CHF

Valeur vénale VV
30'950'000 CHF

Prix de revient PR
24'267'519 CHF

Ratio EL/VV
4.60 %

Ratio EL/PR
5.87 %

Chauffage
à distance **CO₂ A 8.17**

IE C 99.58

Vacant de l'exercice
1.18 %

Vacant mars 2025
0.25 %

PUIDOUX Route de Sous-la-Ville 8

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
64/3'192 m²

Surfaces commerciales
6 m²

Etat locatif EL
772'416 CHF

Revenus locatifs
734'742 CHF

Valeur vénale VV
17'940'000 CHF

Prix de revient PR
19'221'052 CHF

Ratio EL/VV
4.31 %

Ratio EL/PR
4.02 %

Chauffage
à distance **CO₂ A 14.04**

IE D 134.18

Vacant de l'exercice
2.19 %

Vacant mars 2025
0.00 %

REGENS Rue de Crissier 9B

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 341'880 CHF	Ratio EL/VV 3.62 %	Vacant de l'exercice 2.63 %
	Logements (nb/surface) 32/941 m²	Revenus locatifs 330'788 CHF	Ratio EL/PR 3.32 %	Vacant mars 2025 4.51 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 9'450'000 CHF		
		Prix de revient PR 10'287'688 CHF		Chauffage Mazout CO₂ E 58.12
				Photovoltaïque 39.60 kW IE G 242.55

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

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 1'656'495 CHF	Ratio EL/VV 3.43 %	Vacant de l'exercice 0.29 %
	Logements (nb/surface) 186/3'763 m²	Revenus locatifs 1'652'195 CHF	Ratio EL/PR 4.32 %	Vacant mars 2025 0.26 %
	Surfaces commerciales 387 m²	Valeur vénale VV 48'296'000 CHF		
		Prix de revient PR 38'314'471 CHF		Chauffage Gaz, pompe à chaleur CO₂ B 17.56
				Photovoltaïque 87.75 kW IE D 120.35

VEVEY Quai de Copet 6, 7, 8, 9

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 679'874 CHF	Ratio EL/VV 3.99 %	Vacant de l'exercice 5.12 %
	Logements (nb/surface) 46/2'766 m²	Revenus locatifs 633'793 CHF	Ratio EL/PR 3.52 %	Vacant mars 2025 0.18 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 17'040'000 CHF		
		Prix de revient PR 19'310'789 CHF		Chauffage à distance CO₂ A 12.14
				IE D 144.76

VEVEY Rue des Marronniers 8, 10

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 456'492 CHF	Ratio EL/VV 4.22 %	Vacant de l'exercice 1.62 %
	Logements (nb/surface) 30/1'782 m²	Revenus locatifs 443'925 CHF	Ratio EL/PR 6.31 %	Vacant mars 2025 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 10'829'000 CHF		
		Prix de revient PR 7'229'563 CHF		Chauffage à distance CO₂ A 13.23
				IE D 135.61

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

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 1'363'620 CHF	Ratio EL/VV 4.16 %	Vacant de l'exercice 1.59 %
	Logements (nb/surface) 63/4'380 m²	Revenus locatifs 1'331'046 CHF	Ratio EL/PR 5.18 %	Vacant mars 2025 2.71 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 32'811'000 CHF		
		Prix de revient PR 26'336'743 CHF		Chauffage Gaz, pompe à chaleur CO₂ B 16.02
				IE C 98.92

ZÜRICH Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface)
648/50'092 m²

 Surfaces commerciales
66'723 m²

Etat locatif EL
28'042'766 CHF

Revenus locatifs
22'993'747 CHF

Valeur vénale VV
793'932'000 CHF

Prix de revient PR
717'895'268 CHF

Ratio EL/VV
3.53 %

Ratio EL/PR
3.91 %

Vacant de l'exercice
6.62 %

Vacant mars 2025
4.92 %

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



 Type d'immeuble
Commercial

 Logements (nb/surface)
25/2'665 m²

 Surfaces commerciales
3'113 m²

Etat locatif EL
1'399'886 CHF

Revenus locatifs
1'308'325 CHF

Valeur vénale VV
27'320'000 CHF

Prix de revient PR
25'893'858 CHF

Ratio EL/VV
5.12 %

Ratio EL/PR
5.41 %

Vacant de l'exercice
6.40 %

Vacant mars 2025
5.47 %

 Chauffage
Mazout

DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
24/1'950 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
394'903 CHF

Revenus locatifs
391'547 CHF

Valeur vénale VV
8'700'000 CHF

Prix de revient PR
7'901'288 CHF

Ratio EL/VV
4.54 %

Ratio EL/PR
5.00 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2025
0.00 %

 Chauffage
Mazout

 **CO₂ D 46.14**

 **IE E 189.44**

HORGEN Fabrikgasse 2, 4 / Dammstrasse 26, 28



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
96/7'709 m²

 Surfaces commerciales
2'369 m²

Etat locatif EL
2'669'226 CHF

Revenus locatifs
1'330'419 CHF

Valeur vénale VV
88'860'000 CHF

Prix de revient PR
74'742'416 CHF

Ratio EL/VV
3.00 %

Ratio EL/PR
3.57 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2025
0.00 %

 Chauffage
Pompe à chaleur

 Photovoltaïque
143.98 kW

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



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
137/11'045 m²

 Surfaces commerciales
3'182 m²

Etat locatif EL
4'683'244 CHF

Revenus locatifs
2'875'595 CHF

Valeur vénale VV
161'380'000 CHF

Prix de revient PR
126'469'502 CHF

Ratio EL/VV
2.90 %

Ratio EL/PR
3.70 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2025
0.00 %

 Chauffage
Pompe à chaleur

 Photovoltaïque
130.83 kW

● 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 m²

Surfaces commerciales
- m²

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)
-/- m²

Surfaces commerciales
32'182 m²

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 m²

Surfaces commerciales
806 m²

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)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

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 m²

Surfaces commerciales
9'096 m²

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 Habitation	Etat locatif EL 414'469 CHF	Ratio EL/VV 3.80 %	Vacant de l'exercice 0.85 %
Logements (nb/surface) 15/1'221 m²	Revenus locatifs 403'223 CHF	Ratio EL/PR 3.93 %	Vacant mars 2025 0.00 %
Surfaces commerciales 295 m²	Valeur vénale VV 10'920'000 CHF	Chauffage Pompe à chaleur	
	Prix de revient PR 10'544'489 CHF		

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



Type d'immeuble Mixte	Etat locatif EL 413'462 CHF	Ratio EL/VV 3.56 %	Vacant de l'exercice 1.73 %
Logements (nb/surface) 21/1'281 m²	Revenus locatifs 397'468 CHF	Ratio EL/PR 3.79 %	Vacant mars 2025 0.00 %
Surfaces commerciales 456 m²	Valeur vénale VV 11'630'000 CHF	Chauffage Mazout	
	Prix de revient PR 10'913'565 CHF	CO₂ C 37.55	
		IE E 156.98	

URDORF In der Luberzen 40, 42



Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 1'502'081 CHF	Ratio EL/VV 7.62 %	Vacant de l'exercice 48.87 %
Logements (nb/surface) -/- m²	Revenus locatifs 762'880 CHF	Ratio EL/PR 6.18 %	Vacant mars 2025 41.54 %
Surfaces commerciales 7'539 m²	Valeur vénale VV 19'710'000 CHF	Chauffage Gaz	
	Prix de revient PR 24'293'730 CHF	Photovoltaïque 111.52 kW	
		CO₂ A 13.42	
		IE C 85.51	

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4



Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 1'473'915 CHF	Ratio EL/VV 6.83 %	Vacant de l'exercice 39.18 %
Logements (nb/surface) -/- m²	Revenus locatifs 893'976 CHF	Ratio EL/PR 5.79 %	Vacant mars 2025 39.83 %
Surfaces commerciales 7'130 m²	Valeur vénale VV 21'580'000 CHF	Chauffage Gaz	
	Prix de revient PR 25'442'212 CHF	Photovoltaïque 149.52 kW	
		CO₂ C 28.79	
		IE G 293.40	

WINTERHOUR Solarstrasse 23, 25, 27, 29, 31



Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL - CHF	Ratio EL/VV 0.00 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 100/7'615 m²	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/PR 0.00 %	Vacant mars 2025 0.00 %
Surfaces commerciales 555 m²	Valeur vénale VV 73'240'000 CHF	Chauffage à distance	
	Prix de revient PR 70'316'027 CHF	Photovoltaïque 113.03 kW	

● Immeuble détenu par la société Axxess Real Estate SA



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
16/1'481 m²



Surfaces commerciales
- m²

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 %



Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2025
0.00 %

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

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

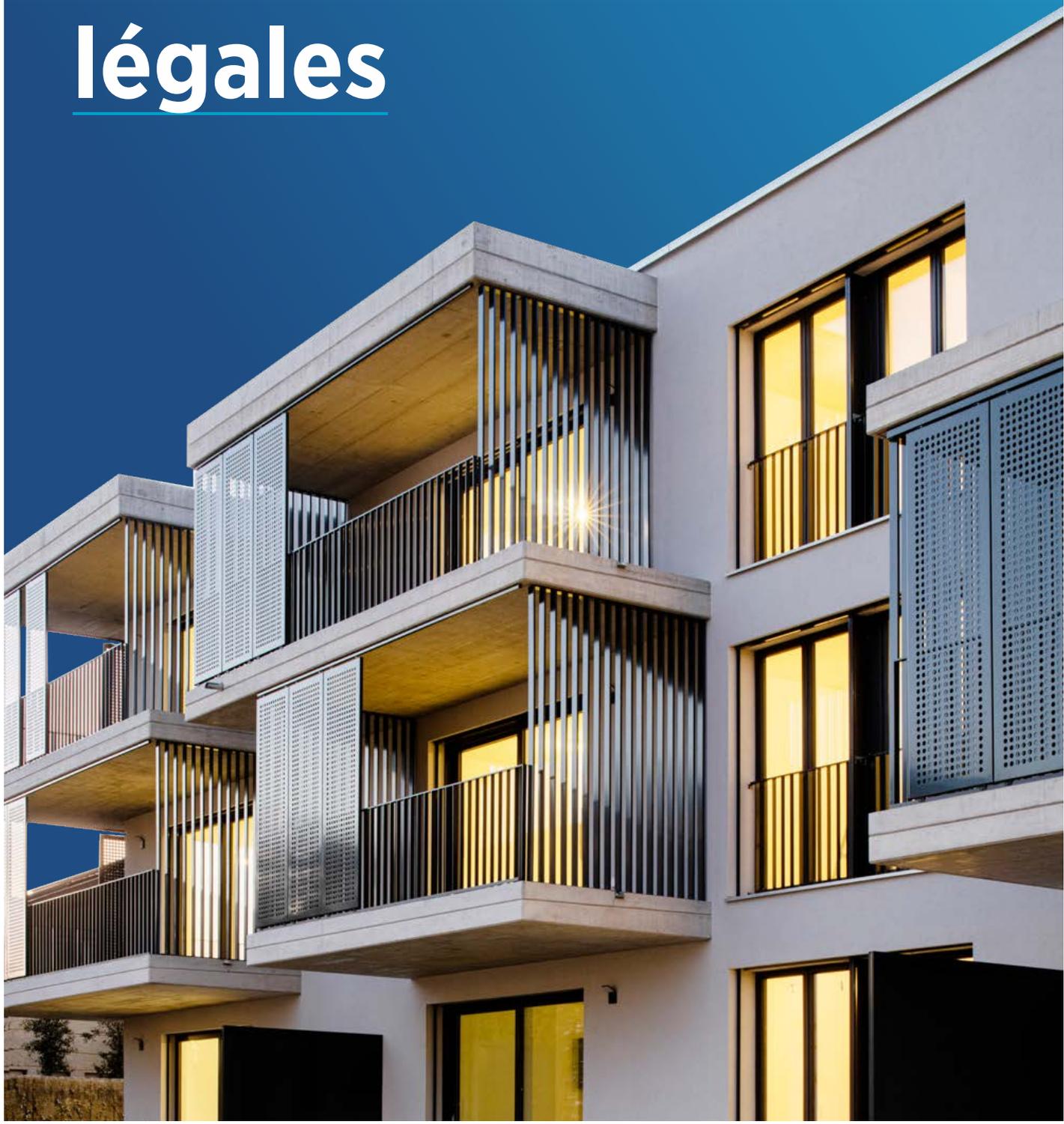
Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

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
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