



**REALSTONE**  
FONDATION DE PLACEMENT



**22**

**RAPPORT ANNUEL  
AU 31 DÉCEMBRE 2022**

# Sommaire

<b>01</b>	<b>Introduction</b>	
	Présentation	04
	Le mot du Conseil de Fondation	05
	Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) en bref au 31.12.2022	06
	Données clés	07
	Organisation et organes	08
	Stratégie du groupe de placement RIRS	09
	Situation sur le marché immobilier	09
<b>02</b>	<b>Durabilité</b>	
	Indices environnementaux	12
<b>03</b>	<b>Parc immobilier</b>	
	Acquisitions	14
	Perspectives	15
<b>04</b>	<b>Rapport de gestion</b>	
	Fortune du groupe de placement RIRS	17
	Résultat de l'exercice	18
<b>05</b>	<b>Comptes annuels groupe de placement RIRS</b>	
	Compte de fortune	20
	Compte de résultat	21
<b>06</b>	<b>Capital de dotation</b>	
	Compte de fortune	24
	Compte de résultat	24
<b>07</b>	<b>Annexes aux comptes annuels</b>	
	Organisation	26
	Frais d'administration	28
	Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	29
	Principes comptables	30
	Hypothèques et autres engagements	30
	Achats et ventes durant la période	31
	Apports en nature	32
	Événements postérieurs à la date de clôture	32
<b>08</b>	<b>Les immeubles</b>	
	Composition du parc immobilier	34
	Inventaire des immeubles	35
<b>09</b>	<b>Rapport de l'organe de révision</b>	
	Rapport de l'organe de révision	44
<b>10</b>	<b>Mentions légales</b>	
	Mentions légales	47



# 01

# Introduction



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



03

INTRODUCTION

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2022

REALSTONE  
FONDATION DE PLACEMENT

# Présentation

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

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

À ce jour, la Fondation propose le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), lancé en 2020. Elle délègue son administration à Realstone SA, direction de fonds immobilier fondée à Lausanne en 2004 et agréée par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) depuis 2008.

Realstone SA valorise plus de CHF 4.2 milliards d'actifs immobiliers selon sa philosophie « Real Impact » qui consiste à agir de manière responsable et durable en donnant du sens à chacune de ses actions. pour qu'elles aient un impact réel. Elle planifie rigoureusement les investissements dans la densification et l'optimisation énergétique des immeubles sous gestion, tout comme ceux dans des projets en développement qui répondent à des exigences élevées de durabilité et de performance énergétique.

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

Route Mon-Repos 5-5A-5B-5C-5D-7-7A, Fribourg (FR)





# Le mot du Conseil de Fondation

## Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

L'exercice 2022 de Realstone Fondation de Placement a permis de continuer à faire croître de manière constante la fortune de la Fondation mais aussi de poursuivre le renforcement de tous les processus internes de gestion.

En 2020 et 2021, la crise liée au Covid et ses conséquences sociétales avaient eu des répercussions non négligeables sur les marchés financiers. En 2022, la guerre en Ukraine et toutes ses implications géopolitiques et macro-économiques ont également provoqué des baisses significatives sur les différentes classes d'actifs, avec des répercussions sur la capacité des institutions de prévoyance à allouer des fonds aux véhicules de placement immobilier.

Dans ce contexte, Realstone Fondation de Placement a su tirer son épingle du jeu pour se développer de manière réjouissante en levant CHF 61.40 millions. Les fonds levés ont permis d'acquérir 13 immeubles pour un mon-

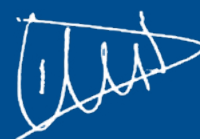
## L'exercice écoulé a permis à Realstone Fondation de Placement de consolider ses processus internes afin d'améliorer le reporting financier et opérationnel, la valorisation des objets, l'analyse des offres et le traitement de celles-ci

tant total de CHF 83.05 millions. Ces acquisitions dans 8 cantons différents (AG, BS, FR, GL, LU, SG, VD, VS) ont contribué à améliorer la diversification du parc immobilier du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) tant au niveau géographique que de la typologie des immeubles.

L'engagement constant tant du Conseil de Fondation que des équipes de Realstone SA, à qui la direction de la Fondation est déléguée, a pleinement contribué à la production de livrables financiers conformes à la stratégie poursuivie. L'exposition des revenus provenant de l'affectation résidentielle se monte à 82.82% et les revenus locatifs totaux proviennent à 81.82% de Suisse romande. Le rendement de placement atteint 3.59% durant l'exercice sous revue, en ligne avec l'objectif fixé, même dans un contexte difficile marqué notamment par la hausse des taux d'intérêts.

Durant l'exercice écoulé, le Conseil de Fondation a mis en place des mesures qui ont permis de consolider les processus internes afin d'améliorer le reporting financier et opérationnel, la valorisation des objets, l'analyse des offres et le traitement de celles-ci. Ce travail devrait déployer tous ses effets sur les prochains exercices, mais il est réjouissant de constater que certaines mesures ont déjà commencé à porter leurs fruits. L'amélioration la plus visible depuis l'extérieur est constituée par la publication du rapport annuel sous une nouvelle forme, dans le but d'améliorer la transmission des informations et leur lisibilité.

Grâce au soutien de nouveaux investisseurs, la planification d'un programme d'acquisition fort intéressant pour l'année à venir est déjà bien avancé et Realstone Fondation de Placement peut donc regarder l'avenir avec sérénité. Le Conseil de Fondation remercie de leur confiance les 43 institutions de prévoyance professionnelle désormais affiliées et vous souhaite Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs, une bonne lecture de ce rapport annuel 2022.



Edouard Dubuis  
Président du Conseil de Fondation

# Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) en bref au 31.12.2022

**CHF 202 millions**  
de fortune nette



**22**

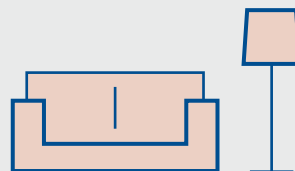
immeubles  
dans le parc



état locatif  
annualisé

**586**

appartements  
dans le parc



**+52%**

croissance de  
la fortune avec  
l'acquisition  
de 13 immeubles  
et 233 logements  
en 2022



réserve locative  
totale sur le parc  
immobilier



# Données clés

## Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)

### Chiffres résumés

	au 31.12.2022 CHF	au 31.12.2021 CHF
Fortune totale du groupe de placement	264'524'209.91	174'315'910.65
Fortune nette du groupe de placement	202'105'172.28	133'713'373.37
Valeur vénale estimée des immeubles	262'405'000.00	173'207'000.00
Nombre d'immeubles	22	9

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire CHF	Distribution
31.12.2022	177'742	202'105'172.28	1'137.07	—
31.12.2021	121'811	133'713'373.37	1'097.71	—
31.12.2020	73'119	75'101'955.01	1'027.12	—

### Indices de performance <sup>①</sup>

	au 31.12.2022	au 31.12.2021
Quote-part de perte sur loyer	2.53 %	3.11 %
Coefficient d'endettement	22.29 %	21.65 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	62.36 %	64.86 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA GAV)	0.65 %	0.65 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA NAV)	0.85 %	0.84 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	3.59 %	6.87 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	2.93 %	5.54 %
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Rendement de placement	3.59 %	6.87 %

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

# Organisation et organes

## Conseil de Fondation

**M. Edouard Dubuis**

*Président*

**M. Didier Rapp**

*Membre*

**M. Yvan Schmidt**

*Membre*

## Direction déléguée

**Realstone SA**

Avenue d'Ouchy 6

1006 Lausanne

## Conseil d'administration

**M. Yann Wermeille**

*Président*

**M. Yvan Schmidt**

*Vice-président*

**M. Esteban Garcia**

*Administrateur*

## Direction

**M. Julian Reymond**

*CEO*

**M. Alberto Simonato**

*Directeur*

## Organe de surveillance

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

Seilertrasse 8

3011 Berne

## Banque dépositaire

**Banque Cantonale Vaudoise**

Place St-François 14

1001 Lausanne

## Organe de révision

**PricewaterhouseCoopers SA (PwC)**

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

## Experts immobiliers

**Wüest Partner AG**

Rue du Stand 60-62

1204 Genève

Représenté par M. Pascal Marazzi-de-Lima

et M. Vincent Clapasson

**CBRE (Geneva) SA**

Rue des Bains 33

1205 Genève

Représenté par M. Yves Cachemaille

et M. Sönke Thiedemann

## Gestion des immeubles

**Bernard Nicod SA** (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022)

Avenue de la Gare 26

1003 Lausanne

**Burriplus immobilier-treuhand** (depuis le 1<sup>er</sup> mai 2022)

Dalmaziquai 37

3005 Berne

**Grange & Cie SA**

Chemin de Grange-Canal 23

1208 Genève

**Gerama SA**

Place de la Gare 5

1700 Fribourg



# Stratégie du groupe de placement RIRS

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

Son objectif est d'acquérir des immeubles résidentiels présentant un rendement régulier à long terme ou avec un potentiel de valorisation à long terme. Le groupe de placement cherche également à rajeunir l'âge éco-

nomique de son portefeuille grâce à des rénovations à caractère durable et permettant d'améliorer les performances énergétiques des immeubles.

Dans le cadre de sa stratégie énergétique, le gestionnaire Realstone SA investit dans le changement des systèmes de chauffage des immeubles en fonction des opportunités et ambitionne que ceux-ci soient en grande partie alimentés par des sources d'énergie renouvelables d'ici 2031. En parallèle, des panneaux photovoltaïques sont installés sur toutes les toitures qui le permettent dans le but de fournir de l'énergie propre aux locataires.

## Situation sur le marché immobilier

Dans un contexte macroéconomique mondial dominé par la montée de l'inflation et les troubles géopolitiques, le marché immobilier suisse a affiché dans le courant de l'année 2022 une grande résilience et une réelle stabilité.

2022 marque un changement important de contexte macroéconomique pour le secteur immobilier, influencé par les taux d'intérêt négatifs depuis plus de 10 ans. Le retour de l'inflation (2.8 % sur l'année 2022 en Suisse)<sup>①</sup> a entraîné un relèvement des taux directeurs de la BNS de plus de 2.25 % sur l'année, pour atteindre aujourd'hui 1.50 %. La Suisse s'inscrit ainsi dans le sillage des économies avancées d'Europe occidentale et d'Amérique du Nord, avec toutefois une hausse des taux nettement plus modérée.

Ce changement de paradigme représente un défi pour le secteur immobilier. D'abord, la hausse des taux hypothécaires renchérit l'accès au crédit, rendant plus difficile l'acquisition de biens immobiliers, notamment pour les particuliers. Ensuite, elle réduit l'attractivité de la classe d'actifs par rapport aux obligations réputées sans risque émises par la Confédération, qui offrent aujourd'hui des rendements de l'ordre de 1.5 % sur 10 ans<sup>②</sup>. Cette double dynamique tranche nettement avec le contexte favorable de baisse des taux en vigueur depuis la dernière crise financière de 2008, qui avait contribué à l'envolée des prix dans de nombreuses régions.

Néanmoins, en dépit de ces vents contraires, les prix de l'immobilier n'ont pas montré de signes de faiblesse en

① Prix à la consommation, Office fédéral de la statistique, 6 mars 2023.

② Rendements d'obligations, Banque Nationale Suisse, 1<sup>er</sup> mars 2023.

Suisse dans le courant de l'année 2022. Le renchérissement annuel moyen pour les logements en propriété était de 6.4 % en 2022 <sup>9</sup>.

Il faut voir dans cette stabilité le résultat d'une certaine inertie propre au marché immobilier, mais également de dynamiques favorables sur l'offre et la demande particulières à la Suisse.

La demande de logements locatifs est actuellement très forte en Suisse, particulièrement dans les grands centres urbains et la région lémanique. La Suisse connaît un accroissement marqué de sa population du fait d'un solde migratoire largement positif (+80'000 de janvier à novembre 2022 <sup>10</sup>). Ce solde est renforcé par l'attractivité

### L'immobilier suisse offrira aux investisseurs une protection, même partielle, contre l'inflation

de la Suisse, son très faible taux de chômage en comparaison avec ses voisins européens et l'arrivée de près de 70'000 réfugiés venant d'Ukraine <sup>11</sup>. La population suisse devrait continuer d'augmenter à l'horizon 2050, avec une croissance moyenne prévue de +20 % sur la période (+30 % autour de l'arc lémanique <sup>12</sup>) créant une dynamique positive durable pour le marché résidentiel.

En face d'une demande en constante augmentation, l'offre peine à répondre aux attentes. La tendance est à une diminution des mises en chantier de logements locatifs, avec moins de 24'000 nouvelles unités dont la construction a été autorisée en Suisse en 2021, soit 18 % de moins qu'en 2016 <sup>13</sup>. La hausse des prix de la construction, nettement supérieure à l'inflation à +8.3 % sur 12 mois en octobre 2022 <sup>14</sup>, crée également des difficultés sur les nouveaux chantiers.

Le résultat de cette double dynamique génère une véritable pénurie sur le marché résidentiel dans certaines localités. Le nombre de logements vacants continue à se résorber depuis 2020, après plusieurs années de hausse. Le taux de logements vacants en Suisse atteint 1.31 % au 1<sup>er</sup> juin 2022, et est localement beaucoup plus bas en région lémanique (0.38 % à Genève, 1.10 % à Vaud) <sup>15</sup>.

La très forte demande soutiendra donc le marché immobilier helvétique dans les années à venir, particulièrement dans les grands centres urbains, où la pression est la plus forte. Sauf changement important impactant l'offre, par exemple une politique volontariste pour soutenir la construction de nouveaux logements, la situation de quasi-pénurie va vraisemblablement s'installer dans la durée.

L'immobilier suisse offrira également aux investisseurs une protection, même partielle, contre l'inflation. L'année 2023 verra probablement un relèvement du taux hypothécaire de référence servant de base à l'indexation des loyers, permettant aux bailleurs d'augmenter les revenus locatifs dans certains cas. Les tensions sur l'offre de logements locatifs, traduites par la baisse du taux de vacance, ont déjà entraîné une hausse des loyers de +1.5 % en 2022 <sup>16</sup>.

Finalement, la hausse très marquée des prix de l'énergie (électricité, combustibles fossiles) qui a touché l'ensemble de l'Europe en 2022 ne fait que renforcer la nécessité de relever le défi de la durabilité. Cela favorise naturellement les actifs immobiliers ayant une bonne performance énergétique et crée un contexte favorable pour les projets de rénovations durables, pour lesquels le gestionnaire Realstone SA a développé une expertise au travers de sa philosophie Real impact, d'agir de manière responsable et durable en donnant du sens à chacune de ses actions pour qu'elles aient un impact réel.



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

- <sup>9</sup> Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel au 4e trimestre 2022, Office fédéral de la statistique, 14 février 2023.
- <sup>10</sup> Statistique sur les étrangers, Secrétariat d'état aux migrations, 22 décembre 2022.
- <sup>11</sup> Effectif des personnes dans le processus asile en Suisse par nation au 31.12.2022, Secrétariat d'état aux migrations, 13 février 2023.
- <sup>12</sup> Evolution de la population 2020 à 2050 : croissance, vieillissement et concentration autour des grandes villes, Office fédéral de la statistique, 28 mai 2020.
- <sup>13</sup> Sous le signe de la hausse des taux et de la pénurie, Credit Suisse, 1<sup>er</sup> mars 2023.
- <sup>14</sup> Indice des prix de la construction, Office fédéral de la statistique, 19 décembre 2022.
- <sup>15</sup> Net recul du taux de logements vacants en 2022, Office fédéral de la statistique, 12 septembre 2022.
- <sup>16</sup> Indice des loyers, Office fédéral de la statistique, 6 mars 2023.



# 02

## Durabilité



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

# Indices environnementaux

Pour rendre compte des données énergétiques du parc du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS), la Fondation utilise les indices environnementaux publiés par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS): taux de couverture, intensité énergétique, intensité carbone et mix énergétique. Le périmètre pris en compte exclut les immeubles acquis en 2022, les données de leurs consommations énergétiques n'ayant pu être collectées. Ces indices se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE). La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires à ceux de l'AMAS.

## Données mesurées et non pas estimées

Nous obtenons l'empreinte carbone réelles du parc immobilier en pondérant les données avec des facteurs de conversion selon la norme SIA 380:2015. Cette méthode de calcul, reconnue et préconisée par l'AMAS, remplace celle de la norme SIA 2031:2009 précédemment utilisée. Afin de mesurer la progression annuelle de manière cohérente, la nouvelle méthode a été appliquée au bilan précédent.

## Taux de couverture

Le taux de couverture définit la part de données relatives à la consommation d'énergie collectées sur l'ensemble des biens immobiliers d'un portefeuille. Afin d'atteindre à terme un taux de couverture de 100 %, plusieurs processus ont été mis en place pour avoir accès aux éléments manquants ainsi qu'à des données de qualité.

## Intensité énergétique

La consommation d'énergie comprend le chauffage et l'électricité des communs de l'ensemble des immeubles du portefeuille. Cela permet de comparer les fonds immobiliers entre eux, ainsi que la progression de chacun.

## Intensité carbone

Indicateur des émissions de CO<sub>2</sub> rapportées à la SRE, l'intensité carbone s'appuie sur les normes SIA 380:2015 pour les calculs énergétiques des bâtiments. Le périmètre pris en compte inclut les scopes 1 et 2, c'est-à-dire les émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs.

## Mix énergétique

Intégrant aussi bien les agents fossiles que non fossiles, le mix énergétique indique l'empreinte carbone d'un portefeuille (calculé en % de SRE). Cela permet de mesurer le chemin à parcourir pour atteindre les 100 % de décarbonation à l'horizon 2031.

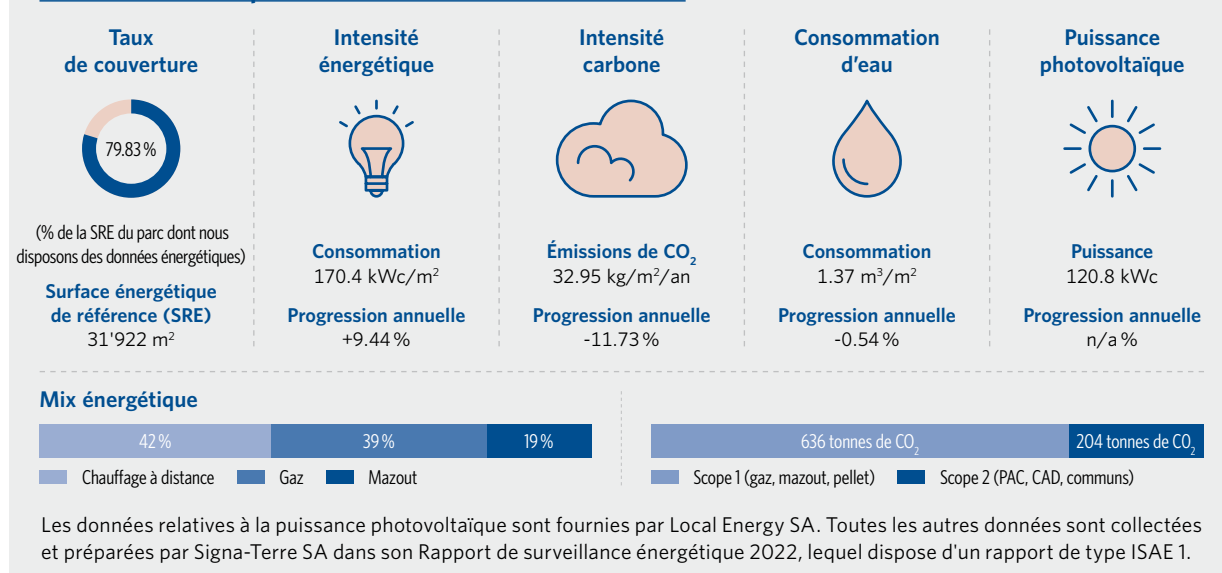
## Consommation d'eau

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

## Puissance photovoltaïque

La production d'énergie photovoltaïque répond à plusieurs objectifs de développement durable en lien avec les énergies renouvelables. De plus, les locataires bénéficient ainsi d'une électricité décarbonée, à prix préférentiel. L'installation de nouvelles centrales photovoltaïques sur les toits augmentera cette production.

### Etat des lieux du parc immobilier RIRS au 31.12.2022





# 03

## Parc immobilier



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

# Acquisitions

Avec l'achat de 13 immeubles durant l'année 2022, pour un montant total de CHF 83.05 millions, Realstone Fondation de Placement a franchi une étape importante dans la croissance et la diversification du parc immobilier du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS). Ces acquisitions généreront un état locatif annualisé supplémentaire de CHF 3.45 millions.

## Acquisition d'un portefeuille au 1<sup>er</sup> semestre

Cinq immeubles situés à Bâle (BS), Buchs (AG), Künnten (AG), Ruppertswil (AG) et Spreitenbach (AG) regroupés en portefeuille ont été acquis en avril 2022 pour un montant total de CHF 18.20 millions. Ils constituent les premiers biens résidentiels en Suisse alémanique du parc immobilier diversifiant ainsi l'origine géographique des revenus, et représentent un état locatif annualisé de CHF 0.68 million. L'opération a permis d'accroître le portefeuille du groupe de placement RIRS de 42 logements et 3'282 m<sup>2</sup> de surface habitable, auxquels s'ajoutent 270 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Les logements, favorablement situés dans les agglomérations de Bâle, Zurich et Aarau, offrent des typologies variées de 1.5 à 4.5 pièces.

## Acquisition d'un portefeuille au 2<sup>e</sup> semestre

Cinq immeubles situés à Emmenbrücke (LU), Glaris (GL), Martigny (VS), Oftringen (AG), St-Gall (SG) sont venus étoffer le parc immobilier durant le 4<sup>e</sup> trimestre de l'exercice. Dans un contexte de marché volatile, Realstone Fondation de Placement a saisi l'opportunité d'acquérir pour le compte du groupe de placement RIRS ce portefeuille pour un montant total de CHF 34.20 millions et un état locatif annualisé de CHF 1.42 million, soit un rendement brut sur le prix d'achat de 4.14 %. Ces biens totalisent 106 logements pour plus de 7'600 m<sup>2</sup> de surface habitable et 271 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Ces bâtiments, précédemment détenus et entretenus par un propriétaire soigneux, sont en excellent état et présentent un taux de remplissage supérieur à 99 %.



Haldenstrasse 21-23, Emmenbrücke (LU)

## Autres acquisitions en Suisse romande durant le quatrième trimestre

Trois autres immeubles à usage principalement résidentiel à Payerne (VD), Vevey (VD) et Villars-sur-Glâne (FR) ont également été acquis pendant le 4<sup>e</sup> trimestre 2022, pour un prix d'achat total de CHF 30.65 millions et un état locatif annualisé de CHF 1.35 million. Ces biens se caractérisent par une réserve loca-

## Une étape importante dans la croissance et la diversification du portefeuille du groupe de placement RIRS a été franchie

tive de 19.24 % qui, associée à des opportunités de travaux et de rénovation, permettra la pleine réalisation du potentiel économique des actifs. Ces immeubles apportent au portefeuille 6'943 m<sup>2</sup> de surfaces résidentielles réparties sur 85 logements et 1'037 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Les situations géographiques attractives de l'ensemble de ces actifs se traduisent par leur proximité aux commodités et aux transports publics. Ces transactions permettent d'accroître la présence du groupe de placement RIRS dans des centres urbains variés se répartissant désormais sur 9 cantons.

## Acquisitions ultérieures à la clôture

En avril 2022, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de cinq immeubles précédemment mentionné, un sixième bâtiment situé à Bruderholzstrasse 92 à Bâle (BS) a été acquis. Il s'agit d'un immeuble résidentiel composé de cinq studios et de quatre 2.5 pièces répartis sur des surfaces entre 31 et 36 m<sup>2</sup>. L'état locatif se montera à CHF 100'320.- pour un prix d'achat de CHF 2.87 millions. Le transfert de cet immeuble sera effectif durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2023, une fois les travaux de rénovation des cuisines et des salles de bain effectués.

L'achat à terme d'un immeuble au 1<sup>er</sup> mars 2023 a été signé en janvier 2023 pour un montant de CHF 9.21 millions à la Rue des Philosophes 20A à Yverdon-les-Bains (VD). 26 appartements de 62m<sup>2</sup> en moyenne et 19 places de parc offrent un état locatif de CHF 338'567.-. En plus de sa très bonne micro-localisation au centre-ville, à proximité des commerces, l'immeuble offre des rendements attrayants à terme avec une réserve locative de 29.10 %. Le transfert est effectif depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023.





Sur un marché immobilier helvétique marqué par une pénurie de logements et par l'augmentation du coût de l'énergie, le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) semble idéalement armé pour répondre à ces deux défis. D'une part, parce que

**Le remplacement planifié des chaufferies aux hydrocarbures par des systèmes alimentés aux énergies renouvelables ainsi que l'installation progressive de panneaux photovoltaïques permettent d'entrevoir une bonne maîtrise des charges**

les immeubles de son parc bénéficient d'excellentes micro localisations, à proximité des réseaux de transports publics, des commerces et de toutes les commodités. D'autre part, parce que la stratégie de durabilité mise en place par le gestionnaire Realstone SA permet d'entrevoir une bonne maîtrise des charges, grâce au remplacement planifié des chaufferies aux hydrocarbures par des systèmes alimentés aux énergies renouvelables ainsi qu'à l'installation progressive de panneaux photovoltaïques.

Durant les prochains mois, l'immeuble sis Haselstrasse 10 à Spreitenbach (AG) sera raccordé au chauffage à distance, permettant ainsi une diminution importante de ses émissions de CO<sub>2</sub>. En parallèle, trois centrales photovoltaïques d'une puissance totale de 269.6 kWc seront installées sur les immeubles du Lochweg 14-14A (60 kWc) à Buchs (AG), de la Route Mon-Repos 5-5A-5B-5C-5D-7-7A (110 kWc) à Fribourg (FR) et à l'Allée des Petites Fugues 2-4-6-8 (99.6 kWc) à Meyrin (GE).

Fortes des acquisitions opérées durant l'exercice sous revue et de la confiance des 40 institutions de prévoyance professionnelle déjà affiliées, le groupe de placement RIRS va poursuivre sa stratégie d'investissement dans des biens résidentiels situés dans les centres urbains et leurs agglomérations, sur l'Arc lémanique et le Plateau suisse.



# 04

## Rapport de gestion



Haselstrasse 10, Spreitenbach (AG)



# Fortune du groupe de placement RIRS

Le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a vu sa fortune totale atteindre CHF 264.52 millions au 31 décembre 2022, soit une croissance de 52 % durant l'exercice 2022. La fortune nette est quant à elle de CHF 202.11 millions (+51.10 %) pour une valeur vénale des immeubles de CHF 262.40 millions. Cette forte hausse de la fortune s'explique principalement par les nouvelles acquisitions réalisées par le groupe de placement RIRS au cours de l'année 2022. Le coefficient d'endettement est resté stable durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2022, se situant à 22.29 % contre 21.65 % une année auparavant. Le rendement sur

## La valeur vénale des immeubles s'élève à CHF 262.40 millions au 31 décembre 2022

fonds propres s'élève à 3.59 %, en baisse par rapport à l'année précédente, où les revalorisations avaient été plus matérielles.



Avenue d'Aire 56, Genève (GE)

# Résultat de l'exercice



Chemin de la Traille 27-29-31-33, Onex (GE)

Durant l'exercice 2022, le total des revenus locatifs théoriques du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a progressé de 28.61%, soit CHF 1.63 million, pour atteindre CHF 7.34 millions, contre CHF 5.71 millions lors de l'exercice précédent. Cette augmentation provient des acquisitions de l'année 2022, qui contribuent à l'augmentation des revenus pour CHF 626'436.- mais également par la détention en année pleine des immeubles acquis en 2021.

En considérant les 22 immeubles sous gestion, l'exposition des revenus provenant de l'affectation résidentielle se monte à 82.82% et les revenus locatifs totaux proviennent à 81.82% de Suisse romande, conformément à la stratégie du groupe de placement RIRS.

## Le résultat par part distribuable se monte à CHF 30.51

Grâce aux souscriptions de nouvelles parts réalisées au cours de l'exercice, la participation des souscripteurs aux revenus courus atteint CHF 1.36 million en 2022 contre CHF 460'141.- en 2021.

Le manque à gagner sur les surfaces vacantes atteint CHF 185'915.- en 2022 relativement stable par rapport à l'exercice précédent. La quote-part de perte sur loyer a quant à elle diminué de 3.11% en 2021 à 2.53% en 2022. Les efforts de commercialisation entrepris au cours de

l'année ont permis de fortement réduire la vacance sur l'immeuble de la Route de Brent 27-29-31 à Montreux (VD), où la quote-part de perte sur loyer est passée de 14.45% à 1.22%.

Le total des charges d'exploitation (hors frais financiers et frais d'administration) s'élève à CHF 1.25 million en 2022, en hausse de 43.44% par rapport à décembre 2021 (CHF 868'758.-). Cette augmentation s'explique encore une fois par les acquisitions qui entraînent naturellement une hausse des frais d'exploitation, de gestion et de la charge d'impôts immobiliers.

Les frais d'administration du groupe de placement RIRS sont en hausse à CHF 946'074.- en 2022 contre CHF 693'045.- en 2021. Les frais de financement ont augmenté de CHF 121'708.- en 2022 pour atteindre CHF 186'241.-, contre CHF 64'533.- en 2021. La croissance des frais de financement résulte de la hausse des taux d'intérêt mais aussi de la croissance du volume des prêts hypothécaires au cours de la période.

Le résultat net global du groupe de placement RIRS pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2022 s'élève à CHF 7.00 millions, en baisse par rapport au résultat net de CHF 8.60 millions en 2021. Néanmoins, le résultat net réalisé de l'exercice, excluant les gains et pertes en capital non réalisés, est en hausse à CHF 5.42 millions en 2022 contre CHF 3.85 millions en 2021. Ainsi, le résultat net par part distribuable se monte à CHF 30.51 confirmant l'objectif de rentabilité du groupe de placement RIRS.



# 05

## Comptes annuels

### Groupe de placement RIRS



Route de Brent 27-29-31, Montreux (VD)

# Compte de fortune

	au 31.12.2022 CHF	au 31.12.2021 CHF
<b>Actifs</b>		
<b>Fonds de roulement</b>		
Liquidités	1'336'143.16	470'846.90
Créances à court terme	619'768.70	465'316.60
Comptes de régularisation de l'actif	163'298.05	172'747.15
<b>Total fonds de roulement</b>	<b>2'119'209.91</b>	<b>1'108'910.65</b>
<b>Immobilier</b>		
Constructions terminées (y.c. terrains)	262'405'000.00	173'207'000.00
<b>Total immobilier</b>	<b>262'405'000.00</b>	<b>173'207'000.00</b>
<b>Fortune totale</b>	<b>264'524'209.91</b>	<b>174'315'910.65</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Fonds empruntés</b>		
Engagements à court terme	23'208.52	163'633.92
Comptes de régularisation du passif	3'886'437.11	2'632'383.90
Dettes hypothécaires	58'500'000.00	37'500'000.00
Provisions	9'392.00	6'471.00
<b>Total fonds empruntés</b>	<b>62'419'037.63</b>	<b>40'302'488.82</b>
<b>Fortune nette avant impôts de liquidation</b>	<b>202'105'172.28</b>	<b>134'013'421.83</b>
Impôts de liquidation estimés	—	-300'048.46
<b>Fortune nette</b>	<b>202'105'172.28</b>	<b>133'713'373.37</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	133'713'373.37	75'101'955.01
Souscriptions	61'396'018.01	50'012'527.04
Résultat global de l'exercice	6'995'780.90	8'598'891.32
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>202'105'172.28</b>	<b>133'713'373.37</b>
<b>Évolution du nombre de parts</b>		
	Nombre de parts	Nombre de parts
Parts en circulation au début de l'exercice	121'811	73'119
Emissions de parts	55'931	48'692
Rachats de parts	—	—
Parts en circulation à la fin de l'exercice	177'742	121'811
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de l'exercice</b>	<b>1'137.07</b>	<b>1'097.71</b>

# Compte de résultat

	du 01.01.2022 au 31.12.2022 CHF	du 01.01.2021 au 31.12.2021 CHF
<b>Revenu locatif net</b>		
Revenu locatif théorique	7'344'668.45	5'710'782.10
Manque à gagner sur surfaces vacantes	-185'914.50	-177'653.80
<b>Total du revenu locatif net</b>	<b>7'158'753.95</b>	<b>5'533'128.30</b>
<b>Entretien des immeubles</b>		
Maintenance	-92'657.22	-69'482.67
Entretiens ordinaires	-486'794.47	-360'397.72
Entretiens extraordinaires	-212'861.39	-128'961.82
<b>Total entretien des immeubles</b>	<b>-792'313.08</b>	<b>-558'842.21</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-323'924.53	-228'633.61
Pertes sur créances, variation de ducroires	-2'921.00	-6'471.00
Assurances	-114'768.80	-81'970.20
Honoraires de gestion des immeubles	-351'173.86	-274'605.90
Frais de location et de publication d'annonces	-9'697.20	-3'268.55
Impôts et taxes	-387'482.75	-272'074.85
Amortissement des immeubles	-52'200.00	—
Frais bancaires	-3'946.14	-1'733.52
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>-1'246'114.28</b>	<b>-868'757.63</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5'120'326.59</b>	<b>4'105'528.46</b>
<b>Autres revenus</b>		
Autres revenus	73'251.18	45'457.23
<b>Total autres revenus</b>	<b>73'251.18</b>	<b>45'457.23</b>
<b>Frais de financement</b>		
Intérêts hypothécaires	-186'241.05	-64'533.35
<b>Total frais de financement</b>	<b>-186'241.05</b>	<b>-64'533.35</b>
<b>Frais d'administration</b>		
Rémunération à la direction déléguée	-664'099.80	-417'384.70
Rémunération à la banque dépositaire	-42'749.00	-34'669.00
Frais d'estimation et de révision	-59'877.07	-44'057.19
Frais du Conseil de Fondation	-106'723.07	-97'762.13
Autres frais d'administration	-72'624.64	-99'172.08
<b>Total frais d'administration</b>	<b>-946'073.58</b>	<b>-693'045.10</b>

	du 01.01.2022 au 31.12.2022 CHF	du 01.01.2021 au 31.12.2021 CHF
<b>Participation aux revenus courus</b>		
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1'360'980.88	460'141.72
<b>Total des participations aux revenus courus</b>	<b>1'360'980.88</b>	<b>460'141.72</b>
<b>Revenu net</b>		
	<b>5'422'244.02</b>	<b>3'853'548.96</b>
Gains et pertes en capital réalisés	—	—
<b>Résultat réalisé</b>	<b>5'422'244.02</b>	<b>3'853'548.96</b>
Variation des gains et pertes en capital non réalisés	1'273'488.42	5'045'390.82
Variation des impôts latents	300'048.46	-300'048.46
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>6'995'780.90</b>	<b>8'598'891.32</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>		
Revenu net de l'exercice	5'422'244.02	3'853'548.96
Report de l'exercice précédent	5'285'822.88	1'432'273.92
<b>Montant disponible pour distribution</b>	<b>10'708'066.90</b>	<b>5'285'822.88</b>
Montant prévu pour la distribution	—	—
<b>Report à nouveau</b>	<b>10'708'066.90</b>	<b>5'285'822.88</b>



# 06

## Capital de dotation



Chemin de la Traille 3, Onex (GE)

# Compte de fortune

	au 31.12.2022 CHF	au 31.12.2021 CHF
<b>Actifs</b>		
Liquidités	100'000.00	100'000.00
<b>Total des actifs</b>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>
<b>Passifs</b>		
Capital de dotation de la Fondation	100'000.00	100'000.00
Revenu net de l'exercice	—	—
Report de l'exercice précédent	—	—
<b>Total du capital de la Fondation</b>	<b>100'000.00</b>	<b>100'000.00</b>

# Compte de résultat

	du 01.01.2022 au 31.12.2022 CHF	du 01.01.2021 au 31.12.2021 CHF
<b>Revenus</b>		
<b>Total des revenus</b>	—	—
<b>Charges</b>		
<b>Total des charges</b>	—	—



# 07

## Annexes aux comptes annuels



Avenue de Corsier 5-7, Rue des Moulins 25, Vevey (VD)

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

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

## Organes de la Fondation

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

### Assemblée des investisseurs

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

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

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

L'Assemblée des investisseurs a les compétences inaliénables suivantes :

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

Irisweg 9-11, Oftringen (AG)





### Conseil de Fondation

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

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

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

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

### Fondatrice de la Fondation

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

### Organe de révision

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

### Délégués

#### Direction déléguée

La direction est déléguée à Realstone SA, direction de fonds suisse autorisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et soumise à la surveillance de celle-ci. La direction est chargée, entre autres activités, de l'administration et de la gestion de la Fondation et s'occupe ainsi de toutes les affaires courantes de cette dernière.

#### Experts immobiliers

L'estimation de la valeur vénale des biens-fonds est déléguée aux sociétés d'expertise suivantes :

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

#### Banque dépositaire

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

### Gestion des immeubles

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

- Bernard Nicod SA, Lausanne (dès le 01.01.2022)
- Burriplus immobilier-treuhand, Berne (dès le 01.05.2022)
- Grange & Cie SA, Genève
- Gerama SA, Fribourg

### Autorité de surveillance

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

### Loyauté et intégrité

Les dispositions nécessaires sont prises pour s'assurer que la gestion de fortune se déroule de manière loyale et intègre. Le Conseil de Fondation ainsi que les personnes responsables de la gestion du patrimoine attestent le respect des dispositions en matière de loyauté et d'intégrité pour la période.

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

### Rétrocession et indemnités

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

### Gestion de fortune

Le patrimoine de la Fondation au 31 décembre 2022 est réparti entre le capital de dotation (fortune de base) et celui d'un groupe de placement (fortune de placement). La fortune de placement se conforme aux statuts et prospectus ainsi qu'aux directives de placement approuvées par le Conseil de Fondation.

### Exonération fiscale

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

# Frais d'administration

	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction déléguée</b>		
Commission de gestion	0.48 %	0.31 %
Commission sur achat/vente d'immeubles	3.00 %	2.90 %
Commission d'émission	3.00 %	0.60 %
Commission de rachat	3.00 %	—
Commission pour les démarches lors du développement de projets de construction	4.00 %	N/A
Commission pour le travail occasionné lors de la construction	3.00 %	N/A
Commission pour le travail occasionné lors de rénovations et de transformations	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Commission de gestion des immeubles	6.00 %	4.00 %
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>		
Commission pour l'administration, la garde des titres, le trafic de paiements et la surveillance	0.025 %	0.025 %

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

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

**Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est resté relativement stable à 2.67 % (2.64 % lors de l'exercice précédent)**

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

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

Le taux d'actualisation est déterminé spécifiquement et individuellement pour chaque immeuble par les experts selon leur connaissance interne du marché grâce à leur observation des transactions et à leurs bases de données d'évaluation. Il se compose des éléments suivants: d'un taux de base, des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque inhérent à ce marché) et pour les risques spécifiques de l'objet en question (macro/micro-situation, affectation, forme de propriété, qualité de l'objet, structure des baux, etc.).

Le taux d'escompte nominal net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.19 % (31 décembre 2021) à 3.68 % (31 décembre 2022). Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est resté relativement stable à 2.67 % (2.64 % lors de l'exercice précédent). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.30 % à 3.13 %.



Ziegelhöfen 153, Bâle (BS)



# Principes comptables

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

Realstone Fondation de Placement est exonérée d'impôts sur le bénéfice et sur le capital. En revanche, la

Fondation est soumise à l'impôt sur les gains immobiliers, aux droits de mutation, ainsi qu'à un éventuel impôt complémentaire immobilier (article 80 alinéa 3 et 4 LPP).

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

## Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
<b>Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2022</b>				
<b>Engagement de moins d'un an</b>				
Avance à terme fixe	58'500'000.00	1.35 %	30.12.22	31.01.23
<b>Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques</b>	<b>58'500'000.00</b>			

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

Avance à terme fixe	7'000'000.00	0.20 %	10.12.21	31.01.22
Avance à terme fixe	30'500'000.00	0.20 %	31.12.21	31.01.22
Avance à terme fixe	37'500'000.00	0.20 %	31.01.22	28.02.22
Avance à terme fixe	37'500'000.00	0.20 %	28.02.22	31.03.22
Avance à terme fixe	37'500'000.00	0.20 %	31.03.22	29.04.22
Avance à terme fixe	12'000'000.00	0.20 %	14.04.22	31.05.22
Avance à terme fixe	36'500'000.00	0.20 %	29.04.22	31.05.22
Avance à terme fixe	48'000'000.00	0.20 %	31.05.22	30.06.22
Avance à terme fixe	47'500'000.00	0.20 %	30.06.22	29.07.22
Avance à terme fixe	47'500'000.00	0.30 %	29.07.22	31.08.22
Avance à terme fixe	47'500'000.00	0.30 %	31.08.22	30.09.22
Avance à terme fixe	47'500'000.00	0.85 %	30.09.22	31.10.22
Avance à terme fixe	47'500'000.00	0.85 %	31.10.22	30.11.22
Avance à terme fixe	1'000'000.00	0.85 %	14.11.22	30.11.22
Avance à terme fixe	48'500'000.00	1.03 %	30.11.22	30.12.22

# Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Etat locatif CHF	Surface résidentielle m <sup>2</sup>	Surface commerciale m <sup>2</sup>	Prix d'achat CHF
<b>Achats</b>					
<b>Immeubles d'habitation</b>					
AG, Buchs, Lochweg 14-14A	14.04.2022	245'568	1'376	—	6'300'000
AG, Rapperswil, Rigistrasse 1	14.04.2022	85'860	402	—	1'950'000
AG, Spreitenbach, Haselstrasse 10	14.04.2022	141'120	560	—	4'065'000
BS, Bâle, Ziegelhöfen 153	14.04.2022	132'780	657	—	4'250'000
AG, Oftringen, Irisweg 9-11	30.11.2022	236'028	1'328	—	5'530'000
GL, Glaris, Aldergut 5-7	30.11.2022	221'928	1'306	—	4'815'000
LU, Emmenbrücke, Haldenstrasse 21-23-25	30.11.2022	427'452	2'217	—	12'575'000
SG, Saint-Gall, Langgasse 2/Rosenheimstrasse 1	30.11.2022	276'854	1'393	227	6'050'000
VS, Martigny, Rue de la Prairie 5-14-15	30.11.2022	254'196	1'395	—	5'230'000
FR, Villars-sur-Glâne, Route de la Glâne 128-130	30.12.2022	521'956	2'533	125	11'850'000
VD, Payerne, Rue de Lausanne 17-19-21	30.12.2022	385'860	2'060	449	8'500'000
<b>Immeubles à usage mixte</b>					
AG, Künnten, Bellikonerstrasse 2	14.04.2022	77'760	431	270	1'631'325
VD, Vevey, Avenue de Corsier 5-7/Rue des Moulins 25	09.12.2022	438'024	1'437	463	10'300'000
<b>Immeubles à usage commercial</b>					
—	—	—	—	—	—
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Immeuble à usage mixte</b>					
—	—	—	—	—	—
<b>Total des achats</b>					<b>83'046'325</b>

## Achats à terme

Achat d'un immeuble d'habitation de 9 logements à Bâle (BS), Bruderholzstrasse 92, le 14 avril 2022 avec effet au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 pour CHF 3'770'000.- avec un état locatif de CHF 85'020.-.

## Ventes

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022

# Apports en nature

Aucun apport en nature n'a été réalisé durant la période.

---

## Événements postérieurs à la date de clôture

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

### Transactions

Achat d'un immeuble d'habitation de 26 logements à Yverdon-les-Bains (VD), Rue des Philosophes 20A, le 12 janvier 2023 avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2023 pour CHF 9'205'000.- avec un état locatif de CHF 358'247.-.



# 08

# Les immeubles



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

# Composition du parc immobilier

## SUISSE

## Chiffres résumés du pays



Logements (nb/surface)  
**586/41'015 m<sup>2</sup>**

Valeur vénale VV  
**262'405'000 CHF**

Etat locatif EL  
**10'158'384 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.87 %**

Vacant de l'exercice  
**2.60 %**



Surfaces commerciales  
**6'773 m<sup>2</sup>**

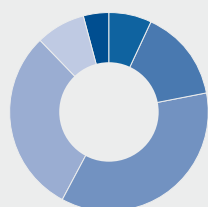
Revenus locatifs  
**7'158'754 CHF**

Prix de revient PR  
**255'535'440 CHF**

Ratio EL/PR  
**3.97 %**

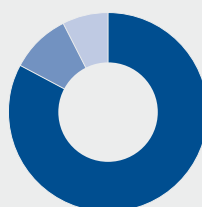
Vacant déc. 2022  
**1.94 %**

### Typologie du portefeuille au 31 décembre 2022



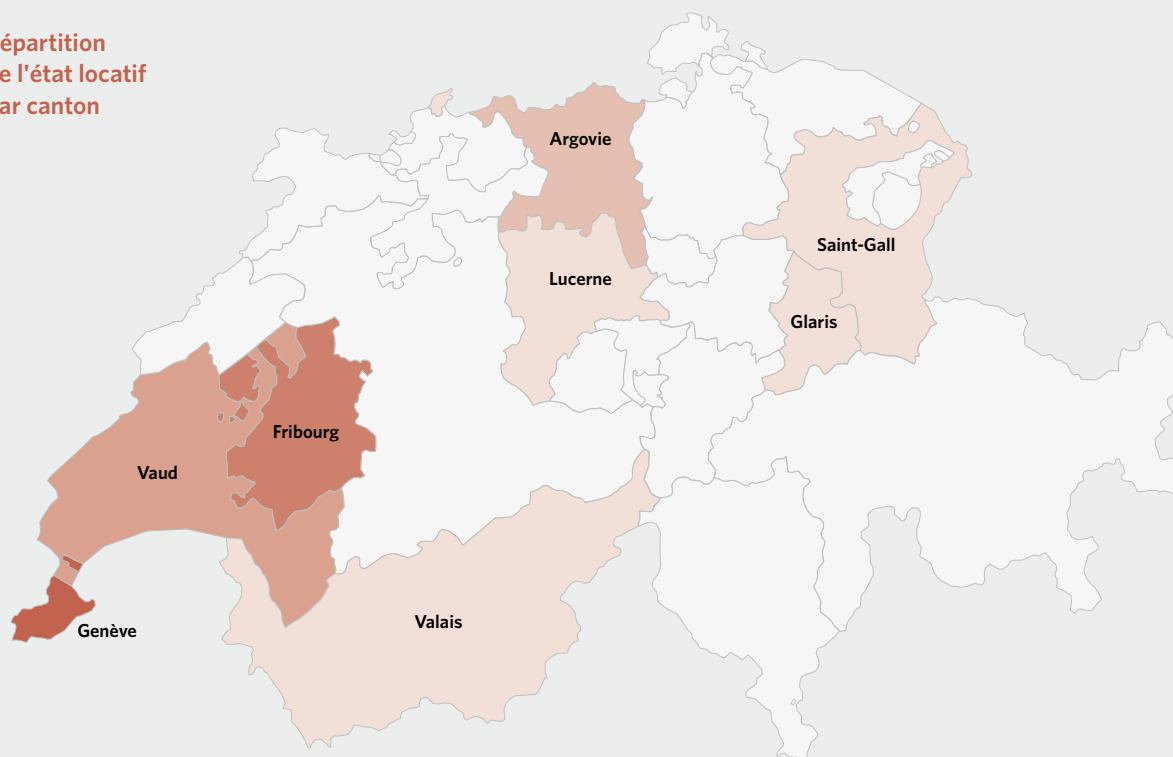
De 1 à 1.5 pièce	6.48 %
De 2 à 2.5 pièces	15.36 %
De 3 à 3.5 pièces	36.18 %
De 4 à 4.5 pièces	30.72 %
De 5 à 5.5 pièces	7.85 %
Plus de 5.5 pièces	3.41 %

### Répartition par utilisation selon l'état locatif au 31 décembre 2022



Résidentiel	82.82 %
Commercial	9.70 %
Autre	7.48 %

### Répartition de l'état locatif par canton



### Répartition des immeubles par canton



	Part du fonds	Etat locatif CHF	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Genève	42 %	4'280'196	117'050'000	3.65 %	0.35 %
Fribourg	26 %	2'659'798	61'381'000	4.33 %	5.68 %
Vaud	11 %	1'118'796	27'786'000	4.03 %	0.32 %
Argovie	8 %	787'524	20'142'000	3.90 %	0.29 %
Autres cantons	13 %	1'312'070	36'046'000	3.64 %	1.27 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>10'158'384</b>	<b>262'405'000</b>	<b>3.87 %</b>	<b>2.60 %</b>


# Inventaire des immeubles






Propriété directe du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS).

Les données CO<sub>2</sub> (kg/m<sup>2</sup>/an) sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Elles sont fournies par Signa-Terre SA et ne sont pas auditées.

ARGOVIE		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>53/4'097 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>406'570 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.91 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>270 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>787'524 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.90 %</b>
		Prix de revient PR <b>20'171'843 CHF</b>	Vacant décembre 2022 <b>1.36 %</b>
		Valeur vénale VV <b>20'142'000 CHF</b>	

BUCHS		Lochweg 14, 14A	
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>172'834 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.83 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>16/1'376 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>245'568 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.75 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>6'544'443 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>0.27 %</b>
		Valeur vénale VV <b>6'408'000 CHF</b>	Vacant décembre 2022 <b>0.15 %</b>
		 Chauffage <b>Gaz</b>	

KÜNTEN		Bellikonerstasse 2	
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>55'080 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.60 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>3/431 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>77'760 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.60 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>270 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>1'688'944 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>- %</b>
		Valeur vénale VV <b>1'690'000 CHF</b>	Vacant décembre 2022 <b>- %</b>
		 Chauffage <b>Mazout</b>	

OFTRINGEN		Irisweg 9-11	
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>18'908 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.06 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>20/1'328 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>237'216 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.14 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>5'727'553 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>0.36 %</b>
		Valeur vénale VV <b>5'844'000 CHF</b>	Vacant décembre 2022 <b>4.35 %</b>
		 Chauffage <b>Gaz</b>	



**RUPPERSWIL**

Rigistrasse 1



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**6/402 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**60'818 CHF**

Etat locatif EL  
**85'860 CHF**

Prix de revient PR  
**2'014'790 CHF**

Valeur vénale VV  
**1'990'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.31 %**

Ratio EL/PR  
**4.26 %**

Vacant de l'exercice  
**- %**

Vacant décembre 2022  
**- %**

Chauffage  
**Mazout**

**SPREITENBACH**

Haselstrasse 10



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**98'930 CHF**

Etat locatif EL  
**141'120 CHF**

Prix de revient PR  
**4'196'113 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'210'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.35 %**

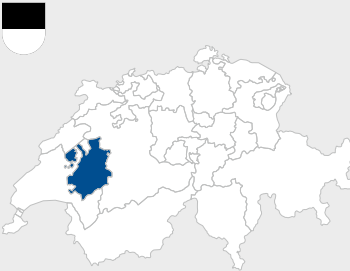
Ratio EL/PR  
**3.36 %**


Vacant de l'exercice  
**0.53 %**


Vacant décembre 2022  
**- %**

Chauffage  
**Gaz**

**FRIBOURG** Chiffres résumés du canton



 Logements (nb/surface)  
**135/11'063 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**2'952 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**2'015'757 CHF**

Etat locatif EL  
**2'659'798 CHF**

Prix de revient PR  
**60'683'249 CHF**

Valeur vénale VV  
**61'381'000 CHF**

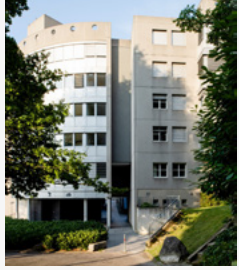
Ratio EL/VV  
**4.33 %**


Ratio EL/PR  
**4.38 %**


Vacant de l'exercice  
**5.68 %**


Vacant décembre 2022  
**3.79 %**

**FRIBOURG** Route Mon-Repos 5-5A-5B-5C-5D-7-7A



 Type d'immeuble  
**Mixte**

 Logements (nb/surface)  
**49/3'655 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**2'827 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**1'064'205 CHF**

Etat locatif EL  
**1'163'610 CHF**

Prix de revient PR  
**25'176'532 CHF**


Valeur vénale VV  
**24'920'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.67 %**

Ratio EL/PR  
**4.62 %**


Vacant de l'exercice  
**10.89 %**


Vacant décembre 2022  
**4.06 %**


 Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> C 37.42**

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



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**54/4'875 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**951'552 CHF**

Etat locatif EL  
**974'232 CHF**

Prix de revient PR  
**23'271'844 CHF**


Valeur vénale VV  
**22'960'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.24 %**


Ratio EL/PR  
**4.19 %**

Vacant de l'exercice  
**2.50 %**

Vacant décembre 2022  
**3.47 %**


 Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> B 19.38**

 Photovoltaïque  
**120.80 KW**

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



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**32/2'533 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**- CHF**

Etat locatif EL  
**521'956 CHF**

Prix de revient PR  
**12'234'874 CHF**


Valeur vénale VV  
**13'501'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.87 %**


Ratio EL/PR  
**4.27 %**


Vacant de l'exercice  
**- %**


Vacant décembre 2022  
**- %**

 Chauffage  
**Gaz**

**GENÈVE** Chiffres résumés du canton

 Logements (nb/surface)  
**233/13'554 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**2'370 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**4'241'545 CHF**

Etat locatif EL  
**4'280'196 CHF**

Prix de revient PR  
**112'801'421 CHF**


Valeur vénale VV  
**117'050'000 CHF**

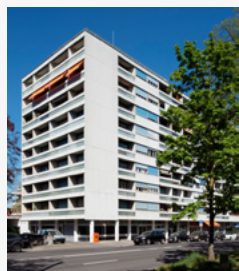
Ratio EL/VV  
**3.66 %**


Ratio EL/PR  
**3.79 %**


Vacant de l'exercice  
**0.35 %**


Vacant décembre 2022  
**0.23 %**

**GENÈVE** Avenue d'Aire 56 



 Type d'immeuble  
**Mixte**

 Logements (nb/surface)  
**30/1'759 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**2'041 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**680'862 CHF**

Etat locatif EL  
**694'620 CHF**

Prix de revient PR  
**19'598'300 CHF**


Valeur vénale VV  
**19'560'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**3.55 %**


Ratio EL/PR  
**3.54 %**


Vacant de l'exercice  
**1.03 %**


Vacant décembre 2022  
**0.21 %**


 Chauffage  
**Mazout**


 **E 62.26**

**MEYRIN** Allée des Petites Fugues 2-4-6-8 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**30/1'964 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**640'749 CHF**

Etat locatif EL  
**641'484 CHF**

Prix de revient PR  
**16'606'639 CHF**


Valeur vénale VV  
**16'820'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**3.81 %**


Ratio EL/PR  
**3.86 %**


Vacant de l'exercice  
**0.07 %**


Vacant décembre 2022  
**- %**


 Chauffage  
**Mazout**


 **D 52.71**

**MEYRIN** Chemin du Vieux-Bureau 104-106 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**28/1'850 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**519'184 CHF**

Etat locatif EL  
**519'444 CHF**

Prix de revient PR  
**13'135'597 CHF**


Valeur vénale VV  
**14'400'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**3.61 %**


Ratio EL/PR  
**3.95 %**


Vacant de l'exercice  
**0.05 %**


Vacant décembre 2022  
**0.30 %**


 Chauffage  
**Gaz**


 **C 37.39**

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



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**63/3'867 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**1'041'914 CHF**

Etat locatif EL  
**1'048'080 CHF**

Prix de revient PR  
**28'284'018 CHF**


Valeur vénale VV  
**29'800'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**3.52 %**

Ratio EL/PR  
**3.71 %**

Vacant de l'exercice  
**0.16 %**

Vacant décembre 2022  
**1.58 %**

 Chauffage  
**à distance**

 **B 17.46**



**VERNIER**

Route de l'Usine-à-Gaz 2-4


 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**54/2'647 m<sup>2</sup>**

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

 Revenus locatifs  
**874'915 CHF**

 Etat locatif EL  
**892'212 CHF**

 Prix de revient PR  
**22'685'730 CHF**

 Valeur vénale VV  
**23'780'000 CHF**

 Ratio EL/VV  
**3.75 %**

 Ratio EL/PR  
**3.93 %**

 Vacant de l'exercice  
**0.56 %**

 Vacant décembre 2022  
 - %

 Chauffage  
 à distance



**VERNIER**

Avenue Louis-Casaï 41


 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**28/1'467 m<sup>2</sup>**

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

 Revenus locatifs  
**483'921 CHF**

 Etat locatif EL  
**484'356 CHF**

 Prix de revient PR  
**12'491'137 CHF**

 Valeur vénale VV  
**12'690'000 CHF**

 Ratio EL/VV  
**3.82 %**

 Ratio EL/PR  
**3.88 %**

 Vacant de l'exercice  
**0.09 %**

 Vacant décembre 2022  
 - %


 Chauffage  
 à distance





### VAUD Chiffres résumés du canton



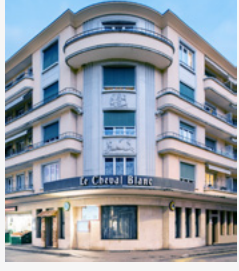
<p> Logements (nb/surface) <b>70/4'568 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>910 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>318'375 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>1'119'036 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>27'533'894 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>27'786'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.03 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.06 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>0.32 %</b></p> <p>Vacant décembre 2022 - %</p>
---	--	---





### MONTREUX Route de Brent 27-29-31




<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>17/1'071 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>291'293 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>295'152 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>7'437'836 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>7'410'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>3.98 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>3.97 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>Mazout</b></p>	<p>Vacant de l'exercice <b>1.22 %</b></p> <p>Vacant décembre 2022 - %</p>
--	--	--	---





### PAYERNE Rue de Lausanne 17-19-21



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>35/2'060 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>449 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>- CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>385'860 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>9'091'365 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>9'289'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.15 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.24 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>Gaz</b></p>	<p>Vacant de l'exercice - %</p> <p>Vacant décembre 2022 - %</p>
--	--	---	---

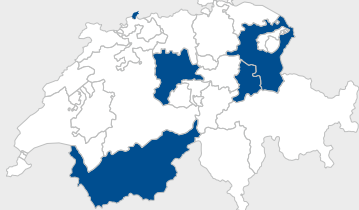
### VEVEY Avenue de Corsier 5-7, Rue des Moulins 25



<p> Type d'immeuble <b>Mixte</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>18/1'437 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>461 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>27'082 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>438'024 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>11'004'693 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>11'087'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>3.95 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>3.98 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>Gaz</b></p>	<p>Vacant de l'exercice - %</p> <p>Vacant décembre 2022 - %</p>
---	---	---	---

**AUTRES CANTONS**

**Chiffres résumés des autres cantons**



Logements (nb/surface)  
**95/6'842 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**176'507 CHF**

Etat locatif EL  
**1'312'070 CHF**

Prix de revient PR  
**34'345'033 CHF**

Valeur vénale VV  
**36'046'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.64 %**

Ratio EL/PR  
**3.82 %**

Vacant de l'exercice  
**1.27 %**

Vacant décembre 2022  
**2.05 %**

**BÂLE (BS)**

**Ziegelhöfen 153**



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**9/513 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**81'163 CHF**

Etat locatif EL  
**132'780 CHF**

Prix de revient PR  
**4'525'517 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'512'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.94 %**

Ratio EL/PR  
**2.93 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**8.74 %**

Vacant décembre 2022  
**- %**

**GLARIS (GL)**

**Aldergut 5-7**



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**18'044 CHF**

Etat locatif EL  
**222'948 CHF**

Prix de revient PR  
**4'982'638 CHF**

Valeur vénale VV  
**5'230'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.26 %**

Ratio EL/PR  
**4.47 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**- %**

Vacant décembre 2022  
**- %**

**EMMENBRÜCKE (LU)**

**Haldenstrasse 21-23-25**



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**34'956 CHF**

Etat locatif EL  
**427'452 CHF**

Prix de revient PR  
**12'983'711 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'810'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.10 %**

Ratio EL/PR  
**3.29 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**0.16 %**

Vacant décembre 2022  
**1.87 %**

**ST-GALL (SG)**

**Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1**



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**22'731 CHF**

Etat locatif EL  
**275'654 CHF**

Prix de revient PR  
**6'314'727 CHF**

Valeur vénale VV  
**6'677'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.13 %**

Ratio EL/PR  
**4.37 %**

Chauffage  
**à distance**

Vacant de l'exercice  
**0.09 %**

Vacant décembre 2022  
**1.04 %**





Type d'immeuble  
**Habitation**



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



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

Revenus locatifs  
**19'613 CHF**

Etat locatif EL  
**253'236 CHF**

Prix de revient PR  
**5'538'440 CHF**

Valeur vénale VV  
**5'817'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.35 %**

Ratio EL/PR  
**4.57 %**



Chauffage  
**Gaz, mazout**

Vacant de l'exercice  
**0.59 %**

Vacant décembre 2022  
**7.06 %**

# 09

# Rapport de l'organe de révision



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

# Rapport de l'organe de révision



## Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des investisseurs de Realstone Fondation de Placement

Lausanne

### Rapport sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Realstone Fondation de Placement, comprenant le compte de fortune et le compte de résultat de la fortune de placement, le compte de fortune et le compte de résultat de la fortune de base, ainsi que l'annexe y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022 (pages 7 à 8 et 19 à 42) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

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

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

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

#### Autres informations

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

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

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

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

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

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

#### Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. 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 une anomalie significative qui pourrait exister.

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

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



Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

Nous communiquons à l'organe suprême, notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.

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

Le conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OPP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si :

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

Liubov Chernikova  
Experte-révisseuse agréée

Genève, le 26 avril 2023



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

# 10

## Mentions légales



Lochweg 14-14A, Buchs (AG)

# Mentions légales

## Impressum

### Editeur et responsable de publication

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

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

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

### Crédits photos

Yannic Bartolozzi

### Layout, production et photolitho

[KOMUNIK](#)

### Impression

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

## Disclaimer

Ces documents et leurs 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. 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.

# RealstoneFondation.ch