

RDF

RDF REALSTONE DEVELOPMENT FUND

N° ISIN CH0109058716 / SYMBOLE SIX: RDF

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2020

REALSTONE





SOMMAIRE

- 05 Organisation
- 06 Realstone Development Fund, la durabilité dans l'ADN
- 10 Rapport de gestion sur l'exercice 2020
- 16 Le fonds en bref
- 17 Localisation des immeubles
- 18 Compte de fortune
- 19 Compte de résultat
- 20 Engagements hypothécaires
- 21 Taux de rémunération
- 21 Engagements de paiements contractuels
- 22 Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)
- 23 Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires
- 24 Événements postérieurs à la date du bilan
- 24 Liste des achats et des ventes d'immeubles durant la période
- 24 Distribution de dividende
- 26 Répartition cantonale des immeubles par valeur vénale
- 26 Répartition des immeubles par type
- 27 Inventaire des immeubles par canton
- 31 Rapport de l'organe de révision



Horgen Oberdorf (ZH)

Les 77 appartements de la partie A «Park» ont tous été loués avant même d'être livrés. La vue imprenable sur le lac et sur les montagnes, la gare à quelques pas permettant de relier Zurich HB en 20 minutes, les matériaux de qualité ainsi que l'empreinte environnementale réduite ont été la clé de ce succès.

ORGANISATION

Realstone Development Fund est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse ouvert au public. Le contrat de fonds a été établi par Realstone SA, à Lausanne, en sa qualité de direction du fonds, avec la Banque Cantonale Vaudoise, 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 du 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.

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. Jusqu'au 10 décembre 2020, les décisions en matière de placement[®] et la surveillance des gérances étaient déléguées par Realstone SA à Solvalor fund management SA. A cette date, Realstone SA a fusionné avec Solvalor fund management SA par une fusion par absorption simplifiée lors de laquelle Solvalor fund management SA a repris l'ensemble des actifs et des passifs de Realstone SA. En date du 10 décembre 2020 également, Solvalor fund management SA a changé sa raison sociale en Realstone SA.

Direction de fonds (jusqu'au 10.12.2020)

Realstone SA, avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Conseil d'administration (jusqu'au 10.12.2020)

M. Christian Niels, président
M^e Charles de Bavier, vice-président
M. Johannes Ehrensperger, membre

Direction (jusqu'au 10.12.2020)

M^{me} Sandra Pelichet Michel, directrice exécutive
M^{me} Violaine Augustin-Moreau, directrice exécutive
M^{me} Sara Luzón Canto, directrice exécutive (jusqu'au 31.08.2020)
M. Alberto Simonato, directeur exécutif (dès le 01.09.2020)

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zurich, représenté par M. Pascal Marazzi-de-Lima et M. Hervé Froidevaux
CBRE (Geneva) SA, Genève, représenté par M^{me} Isabelle Nesme et M. Sönke Thiedemann
M. Jörg Reinecke, Balmer-Etienne AG, Lucerne (jusqu'au 30.06.2020)

Gestion des immeubles

Alterimo Sàrl, 1023 Crissier
Axess Management SA, 1212 Lancy
Bernard Nicod SA, 1003 Lausanne
de Rham SA, 1001 Lausanne
Domicim SA, 1003 Lausanne
Gerama SA, 1701 Fribourg
Grange & Cie SA, 1208 Genève

Gestionnaire (jusqu'au 10.12.2020)

Solvalor fund management SA,
 avenue d'Ouchy 4, 1006 Lausanne

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV),
 place St-François 14, 1001 Lausanne

Direction de fonds (dès le 10.12.2020)

Realstone SA (anc. Solvalor fund management SA)
 avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Conseil d'administration (dès le 10.12.2020)

M. Yann Wermeille, président
M. Yvan Schmidt, vice-président
M. Esteban Garcia, membre

Direction (dès le 10.12.2020)

M. Julian Reymond, CEO
M. Alberto Simonato, membre

Gribi Bewirtschaftung AG, 4005 Bâle
H&B Real Estate AG, 8004 Zurich
Multigestioni SA, 6600 Locarno
Privera AG, 3073 Gümligen
Régie du Rhône SA, 1000 Lausanne
Rilsa SA, 1002 Lausanne
Wincasa AG, 8404 Winterthur

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC),
 avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

[®] Certaines décisions d'investissement et de désinvestissement (notamment l'achat et la vente d'immeubles respectivement l'achat et la vente de participations) demeuraient de la compétence de la direction de fonds.

REALSTONE DEVELOPMENT FUND, LA DURABILITÉ DANS L'ADN

En adhérant au Pacte mondial des Nations Unies en mars 2020, Realstone Group décidait d'affermir et d'accroître ses efforts en matière de développement durable et responsable. Une année plus tard, cette démarche est renforcée par l'ambition d'atteindre une efficacité énergétique du parc immobilier plus rapide que les objectifs 2030 et 2050 de la Confédération. Ces engagements ont encore amélioré la politique d'investissement responsable, la planification à long terme et la gestion des risques.



NOUS SOUTENONS
LE PACTE MONDIAL



Realstone Group souhaite contribuer activement aux objectifs de développement durable (ODD) du Pacte mondial des Nations Unies (UNGC) et continuer à influencer positivement le secteur immobilier en matière de durabilité et de responsabilité climatique. Parmi les 17 ODD de l'UNGC, les 9 plus pertinents à mettre en œuvre dans le cadre des activités de Realstone Group ont été sélectionnés afin d'avoir un impact réel sur les

critères ESG (environnement, social, gouvernance). Des mesures comme le smart-metering (compteurs intelligents), le suivi énergétique des bâtiments ou la signature d'une charte environnementale, d'une charte immobilière et d'une charte de qualité ponctuent les activités de Realstone Group tout en assurant la performance économique des fonds. Par ailleurs, les mesures prises – des études préliminaires à la gestion des chantiers – ont été accentuées afin d'atteindre les objectifs fixés.

LES 9 ODD QUE REALSTONE GROUP PEUT INFLUENCER

ENVIRONNEMENT

Réduire l'impact environnemental et valoriser le capital naturel



- Intégrer les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions.
- Améliorer l'empreinte énergétique des immeubles grâce aux rénovations.
- Lorsque cela est possible, proposer aux locataires une électricité propre pour un prix inférieur à celui du marché, notamment grâce aux sociétés d'autoconsommation.



- Sélectionner des fournisseurs responsables afin de réduire la consommation de ressources naturelles.
- Diminuer la production de déchets non triés sur les chantiers.
- Intégrer le concept d'économie circulaire.



- S'engager pour réduire les émissions de CO₂ avec un objectif de 20 kg/m² pour 2031.
- Promouvoir la sensibilisation aux changements climatiques.



- Inclure, protéger et entretenir la biodiversité dans les projets immobiliers, notamment avec des surfaces végétalisées.

SOCIAL

Participer au bien-être des locataires et à la fierté des collaborateurs



- Offrir un environnement de travail serein aux collaborateurs.
- Investir dans des rénovations de qualité pour satisfaire les locataires.



- Réduire l'impact environnemental négatif des villes.
- Renforcer l'urbanisation inclusive et la mixité sociale, notamment par un accès à des espaces verts, des espaces publics sûrs et des éco-quartiers.

GOVERNANCE

Contribuer économiquement à la société



- Offrir des conditions de travail adaptées.
- Promouvoir une croissance économique durable et partagée, le plein emploi productif et un travail décent pour tous.



- Développer de nouvelles infrastructures de qualité, durables et résilientes.
- Rénover le parc immobilier existant avec une vision à long terme.

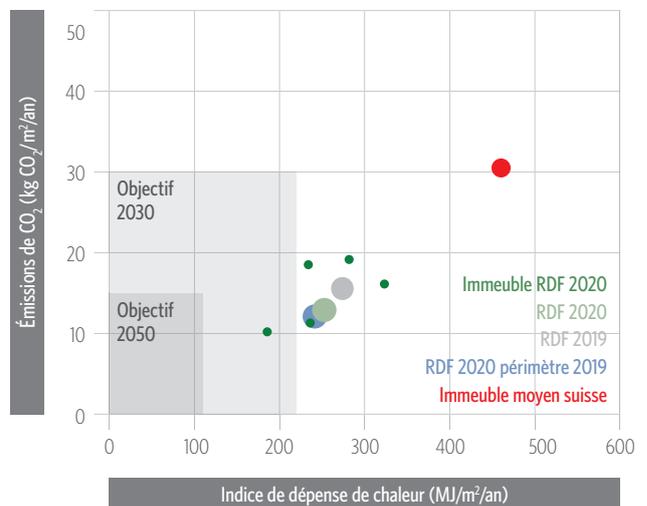


- Encourager les partenaires à adopter des comportements durables et responsables.
- Développer de nouveaux partenariats pour soutenir les efforts en matière de durabilité.



Emissions de CO₂ et indice de dépense de chaleur

En parallèle des mesures mises en œuvre afin de répondre aux ODD, un suivi de l'indice de dépense de chaleur (IDC) ainsi que des émissions de CO₂ des immeubles de Realstone Development Fund est effectué de manière rapprochée. À périmètre constant par rapport à 2019, c'est-à-dire en considérant uniquement le même groupe d'immeubles, les indicateurs de performance énergétique se sont améliorés. L'indice de dépense de chaleur moyen est passé de 265.73 MJ/m²/an à 235.95 MJ/m²/an. Les émissions moyennes de CO₂ ont diminué de 14.55 kg/m²/an à 12.34 kg/m²/an. Cette amélioration provient essentiellement de l'immeuble de la route Cantonale 97-99 à St-Sulpice (VD).



Pour 2020, les indicateurs annuels moyens tiennent aussi compte de l'immeuble de la rue St-Roch 36-42 à Yverdon-les-Bains (VD). Avec des émissions de CO₂ de 13.00 kg/m²/an et un IDC de 240.77 MJ/m²/an, ils restent stables par rapport à ceux du périmètre 2019. Les émissions de CO₂ des immeubles de Realstone Development Fund sont d'ores et déjà conformes aux exigences de la Confédération pour 2030. L'indice de dépense de chaleur, quant à lui, s'en rapproche. Realstone Development Fund se positionne donc comme un réel leader en matière d'immobilier respectueux de l'environnement.

APPLIQUER LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE: L'EXEMPLE D'HORGEN OBERDORF

Parmi les projets de Realstone Development Fund, l'exemple d'Horgen Oberdorf (ZH) illustre parfaitement la démarche d'intégration concrète des objectifs de développement durable. Voici ceux qui ont pu être mis en œuvre dans ce cas-là.





OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE APPLIQUÉS À HORGEN OBERDORF

Permettre de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être



- Pièces inondées de lumière par de grandes baies vitrées avec vue dégagée sur le lac, les montagnes et la forêt depuis chaque appartement.
- Aménagements utilisant des matériaux naturels et régionaux (bois et pierre) ou sans composés organiques volatils nuisibles (carrelage, plâtre sculpté).

Garantir l'accès à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable



- Installations photovoltaïques sur chaque toit intégrées au design de la construction et munies d'un compteur intelligent pour chaque appartement.
- 95 % de consommation propre (hors pompe à chaleur).
- 20 % du parking réservé aux voitures électriques et potentiel d'extension.
- «Vélo-box» et station de réparation de vélo.
- Gare CFF à 100 mètres.

Développer des infrastructures de qualité et durables, rénover avec une vision à long terme



- Infrastructure de qualité favorisant le bien-être de l'être humain.
- Immeubles labellisés Minergie.
- Rénovation de la partie B « Fabrik », témoignage du passé pour les générations futures.
- Passerelle permettant un accès facilité à la gare CFF.

Contribuer à des villes et des établissements ouverts à toutes et tous, sûrs, résilients et durables



- Mélange de logements polyvalents pour différentes sortes de locataires avec différents types d'appartements, lofts, studios, etc.
- Mixité sociale répondant à la demande du marché de la région de Zurich.
- Pas d'effet d'îlot de chaleur grâce aux surfaces végétales entourant les bâtiments, aux toits végétalisés et aux matériaux écologiques.

Sélectionner des fournisseurs locaux et des produits durables en intégrant le concept d'économie circulaire



- Matériaux naturels et régionaux (bois et pierre) pour les aménagements.
- Réemploi des terres végétales sur le site.

Prendre des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions



- Utilisation de la chaleur résiduelle des serveurs du data-center informatique installé dans le bâtiment voisin pour chauffer l'eau sans CO₂.
- Utilisation de sondes géothermiques comme refroidissement naturel pendant les chaudes journées d'été.
- Construction préfabriquée en bois et réutilisation ultérieure de la structure neutre en CO₂ (plus de 100 ans d'utilisation possible).
- Construction émettant 10 % de CO₂ de moins qu'une construction traditionnelle.

Inclure, protéger et entretenir la biodiversité



- Espaces verts pour la faune et la flore indigène.
- Conservation et végétalisation de deux ruisseaux.
- Végétalisation extensive des toits avec de la flore locale.



RAPPORT DE GESTION POUR L'EXERCICE 2020

Realstone Development Fund confirme sa philosophie de création d'un parc immobilier durable grâce au développement d'immeubles toujours plus respectueux de l'environnement.

Les performances environnementales de Realstone Development Fund sont déjà très bonnes, notamment pour les immeubles résidentiels développés par Realstone SA qui bénéficient déjà d'un label Minergie et jouissent par conséquent d'une excellente performance énergétique avec des émissions de CO₂ de 13.00 kg/m²/an et un indice de dépense de chaleur de 240.77 MJ/m²/an. Ces performances vont encore être améliorées avec l'obtention de l'autorisation de construire pour la première étape du projet A7/La Combaz à la rue de la Paix à Gland (VD). En effet, cet immeuble de 33 logements, dont la livraison est prévue en novembre 2022, sera construit selon les critères du label Minergie-P.

Avec un rendement de placement de 4.68% sur l'exercice, Realstone Development Fund - dont la fortune s'élève à plus de CHF 1.043 milliard au 31 décembre 2020 - démontre une excellente performance financière, tout en respectant durablement l'environnement.

L'exercice 2020 a été marqué par des investissements importants sur les projets en cours de construction, notamment à Horgen Oberdorf (ZH), ce qui explique la progression de la fortune du fonds. En effet, les travaux pour les parties A «Park» et C «Platz» à Horgen Oberdorf se poursuivent avec des livraisons respectivement en mars/avril 2021 puis au 2^{ème} semestre 2022. La totalité des 77 appartements de la partie A «Park» ont été loués avant

même d'être livrés. La vue imprenable sur le lac et sur les montagnes, la gare à quelques pas permettant de relier Zurich HB en 20 minutes, les matériaux de qualité ainsi que l'empreinte environnementale réduite ont été la clé de ce succès.

Enfin, la stratégie de réallocation du capital amorcée en 2019 a été poursuivie durant l'exercice 2020 avec la vente de 6 lots de PPE de l'immeuble de la via Tommaso Rodari 20A à Bellinzona (TI) sur un total de 17 lots restants à la fin de l'exercice 2019, ainsi que la mise en vente progressive des immeubles commerciaux du portefeuille de la société Axess Real Estate SA. Pour rappel, la vente de ces immeubles a pour but de financer les développements en cours.

Situation sur le marché immobilier et perspectives

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19. Dès le printemps 2020, des mesures drastiques de confinement ont été mises en place afin de freiner la propagation du virus et ont plongé l'économie suisse dans une période de récession avec une baisse du produit intérieur brut estimée à 2.9% pour 2020 selon le Secrétariat d'État à l'économie.

Toutefois, selon le Crédit Suisse, le solde migratoire de 2020 est estimé à 62'000 personnes, soit bien au-delà du nombre net d'arrivées sur les trois dernières années

grâce à un fort recul des départs. Par ailleurs, les taux d'intérêts négatifs en Suisse continuent de stimuler la demande des investisseurs pour les placements immobiliers directs car ils constituent une alternative intéressante dans la recherche de rendement.

L'activité de construction est restée soutenue en 2020 avec plus de 26'000 logements locatifs ayant reçu un permis de construire, ce qui correspond à un volume similaire à celui de 2019. Ce sont les grands centres urbains et leurs agglomérations qui ont connu la plus forte hausse du nombre de permis pour de nouveaux appartements. Toutefois, les terrains à bâtir dans ces centres se font de plus en plus rares et de très nombreuses friches industrielles parmi les plus attractives pour accueillir des quartiers résidentiels ont déjà été transformées.

Le taux de logements vacants en Suisse ne cesse de croître depuis 10 ans, passant de 0.94 % en 2011 à 1.72 % en 2020. Mais ce taux se révèle bien plus bas dans les cantons de Zurich, Bâle-Ville et Bâle-Campagne ainsi que sur l'arc lémanique, qui demeurent les régions les plus attractives du pays. Par ailleurs, c'est pour les offres immobilières situées dans les grands centres urbains du pays que la durée d'insertion constatée est la plus courte. Dans ce contexte, Realstone Development Fund répond de manière adéquate et durable à la demande grâce à l'emplacement de ses immeubles dans les grands centres ainsi qu'aux constructions neuves qu'il développe. Tant les projets achevés que ceux en cours permettent au fonds d'envisager l'avenir avec confiance en misant sur une augmentation significative des revenus locatifs au fur et à mesure de la livraison des objets.

Fortune du fonds

Pouvant se prévaloir d'une augmentation de 7.82 % par rapport à l'année précédente, la fortune brute du fonds s'élève au 31 décembre 2020 à CHF 1.043 milliard. Les investissements dans les projets en développement d'Horgen Oberdorf (ZH), de l'avenue de Sévelin 15 à Lausanne, d'A7/La Combaz à la rue de la Paix à Gland (VD) ainsi que l'acquisition de l'immeuble en cours de

démolition et reconstruction à la rue de Savoie 4 à Gland (VD) sont les principaux vecteurs de cette progression sur l'exercice écoulé.

Au 31 décembre 2020, le coefficient d'endettement du fonds est de 28.47 %, contre 25.03 % un an plus tôt, et la valeur nette d'inventaire par part (VNI) s'élève à CHF 138.84, soit une augmentation de 1.77 % ou CHF 2.41 par part. Au cours de la période sous revue, le fonds a généré un rendement de placement de 4.68 %.

Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice pour l'année 2020 s'élève à CHF 31.40 millions et se compose de la manière suivante: CHF 12.21 millions de résultat net, provenant principalement des revenus locatifs du parc en exploitation, CHF 19.10 millions représentant la marge nette non réalisée de développement et CHF 91'373.- de gains réalisés sur la vente de 6 lots de PPE de l'immeuble de la via Tommaso Rodari 20A à Bellinzona (TI).

Le dividende est maintenu à CHF 3.80 par part pour l'exercice 2020. Le résultat net de CHF 12.21 millions permet d'accroître le dividende issu du résultat net de CHF 2.40 par part pour l'exercice 2020 contre CHF 2.20 pour 2019. Le solde correspondant à CHF 1.40 par part sera versé grâce aux réserves des gains en capitaux réalisés.

En 2020, le total des produits a augmenté de 5.93 % à CHF 34.64 millions. Les loyers sont en progression de 0.85 % grâce à la livraison des Arsenaux à Fribourg et à la hausse des revenus issus du site d'Octagon au Grand-Saconnex (GE), qui compensent la vente des immeubles au chemin de Vassin à la Tour-de-Peilz (VD) en 2019 et la libération des surfaces de l'immeuble d'Horgen Oberdorf (ZH) B « Fabrik » en prévision de son prochain développement. Par ailleurs, les intérêts intercalaires augmentent de CHF 1.34 million à CHF 2.92 millions grâce aux nombreux projets en cours de développement.

Le total des charges est en progression de 12.21 % à CHF 22.42 millions en raison de la livraison des Arsenaux à Fribourg ainsi que du repositionnement stratégique du site d'Octagon qui était précédemment entièrement occupé par l'entreprise DuPont avec un bail triple net.

Enfin, le taux de perte sur loyers se monte à 19.00 % pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2020. Le portefeuille d'Axess Real Estate SA y contribue pour 14.91 %, dont 9.36 % sont issus du repositionnement du site d'Octagon après le départ de son locataire unique en mars 2020. Le solde de 4.09 % représente la commercialisation des Arsenaux ainsi que la vacance structurelle du parc résidentiel.

1.036

VALEUR DES IMMEUBLES DE REALSTONE DEVELOPMENT FUND EN MILLIARD DE FRANCS

PARC IMMOBILIER

Stratégie d'investissement

Au cours de l'exercice 2020, la valeur vénale des immeubles a progressé de 7.58 % à CHF 1.036 milliard. Cette variation s'explique essentiellement par la réévaluation des projets d'Horgen Oberdorf (ZH), de l'avenue de Sévelin 15 à Lausanne, d'A7/La Combaz et de la rue de Savoie 4 à Gland (VD) à la suite des investissements réalisés durant l'exercice, ainsi que par la réévaluation de l'immeuble de l'avenue de Sévelin 13 A-E à Lausanne (VD).

Les immeubles d'habitation représentent la part la plus importante du portefeuille avec CHF 481.36 millions, soit 46.46 %. Les immeubles commerciaux suivent avec CHF 283.79 millions, soit 27.39 % et les immeubles en développement avec CHF 270.84 millions, soit 26.14 %.

La philosophie du fonds repose sur un développement immobilier qui répond autant aux attentes qualitatives élevées des locataires qu'à des principes de durabilité en matière énergétique et environnementale tout en gardant des coûts de construction raisonnables. Cette stratégie garantit une satisfaction des locataires vis-à-vis de l'offre immobilière ainsi qu'un taux de vacant structurel réduit. En tenant compte des besoins des locataires, Realstone SA conçoit des appartements neufs et durables proches des lieux de travail, des commerces et des infrastructures dans les centres urbains de Suisse.

Développements en cours

Horgen Oberdorf (ZH)



Après la livraison des 77 appartements de la partie A «Park» en mars et avril 2021, les travaux continuent selon le planning sur la partie C «Platz» où 134 appartements seront livrés à l'été 2022. Le développement du site se poursuivra avec les parties B1 et B2 qui comporteront plus de 200 logements ainsi que des surfaces

commerciales. Pour l'étape B1 «Fabrik», l'enveloppe du bâtiment classé de l'ancienne usine textile Schweiter sera conservée, donnant ainsi un véritable esprit industriel aux surfaces transformées. On y trouvera 92 lofts avec des volumes généreux et des surfaces destinées à des activités commerciales. Pour l'étape B2, 137 appartements verront le jour dans une nouvelle construction utilisant des matériaux de qualité et durables dans un bâtiment avec une structure en bois. Lors de l'achèvement de ces deux phases, une nouvelle passerelle permettra de relier le site à la gare CFF en contrebas. Ces parties B1 et B2 seront mises en location au début 2024. Quant à la partie B3, son développement est actuellement en phase d'étude.

Lausanne, Halle-15/avenue de Sévelin 15



Cet ancien bâtiment industriel au cœur de la capitale vaudoise et à proximité de toutes les commodités a été totalement transformé et rénové. La mise en location vient de démarrer et les premiers locataires s'y établiront à partir du 1^{er} août 2021. On y trouve 48 logements avec un vrai esprit industriel s'adressant à un public urbain en quête d'espace et de confort, avec des 1.5 pièces sur 45m², des 2.5 pièces sur 70m² ainsi que des duplexes équipés de balcons avec vue panoramique au dernier étage. Le rez-de-chaussée propose des surfaces commerciales avec des superficies et des volumes intéressants. Chauffage à distance (alimenté par la centrale d'incinération des déchets) et panneaux photovoltaïques en toiture permettront à cet immeuble une efficacité énergétique de premier ordre.

Gland (VD), La Combaz/rue de la Paix

Au sein du quartier durable en plein développement de La Combaz, le développement de la parcelle se déroule en trois étapes A7, A8 et A9. Les travaux sur le secteur A7 ont démarré début 2021. L'immeuble qui sera livré fin 2022 comportera 33 appartements allant du 2.5 au 4.5



pièces. Bénéficiant d'un label Minergie-P, il sera équipé de panneaux photovoltaïques ainsi que d'un chauffage à distance de source durable par géothermie profonde. Outre les 3'220 m² de logements, 600 m² de surfaces commerciales sont prévus au rez-de-chaussée. Le projet de démolition-reconstruction sur la parcelle A9 a été mis à l'enquête fin 2020. Il prévoit des logements, des surfaces commerciales et des bureaux. Quant à la parcelle A8, son développement est actuellement en phase d'étude. L'ensemble du quartier bénéficie d'une bonne mixité entre logements et commerces ainsi que de la proximité directe de la gare CFF et de l'accès à l'autoroute.

Gland (VD), rue de Savoie 4

Les travaux de gros-œuvre du projet de démolition-reconstruction sur la parcelle sise à la rue de Savoie 4 seront terminés à la fin mai 2021. Cet immeuble de 9 logements répartis sur une surface de 1022 m² et comprenant aussi 345 m² de sous-sol sera doté de panneaux photovoltaïques ainsi que d'une pompe à chaleur. Situé dans un quartier résidentiel calme, ce bien qui sera livré au premier semestre 2022 bénéficie d'un bon accès à la gare CFF et au réseau routier.

Grand-Saconnex (GE), Octagon/chemin du Pavillon 2

Les travaux relatifs au repositionnement d'Octagon sont en cours. Situé à l'intersection de la communauté des Nations Unies, de l'arc lémanique et de l'aéroport de Genève, Octagon est appelé à devenir un lieu phare de l'écosystème de la Genève internationale. La crise sanitaire du Covid-19 a accéléré la transformation des habitudes et des espaces de travail de bon nombre d'entreprises. Grâce à la variété et à la modularité des espaces proposés, Octagon répond parfaitement à ces nouveaux besoins. Ce véritable campus est prêt à accueillir les entreprises de toutes tailles qui souhaitent s'installer dans un écosystème vibrant qui allie qualité de vie et richesse des rencontres.

Perspectives

Les perspectives sont réjouissantes. Le développement de projets résidentiels durables répondant aux attentes des locataires constitue le cœur de la stratégie d'investissement du fonds. Realstone Development Fund privilégie les immeubles situés dans les centres urbains à proximité des emplois, des commerces, des infrastructures et des transports publics. Cette stratégie d'investissement se base sur des principes de durabilité. Des solutions innovantes et efficaces sont également recherchées pour les espaces de vie du futur afin de satisfaire au mieux les besoins des locataires tout en respectant l'environnement. Le fonds se positionne très clairement comme un acteur majeur en matière de respect et de protection de l'environnement, comme le montrent les émissions de CO₂ de son parc qui se situent à 13.00 kg/m² par an, un chiffre qui va déjà au-delà des objectifs de la Confédération pour 2030 et en amélioration par rapport à 2019 (14.55 kg/m²/an). Cet avantage permettra au fonds de se projeter à long terme sans investissements massifs de mise en conformité.

A Horgen Oberdorf (ZH), le succès de la récente commercialisation de la partie A «Park» permet d'envisager l'avenir avec grande confiance alors que les travaux de la partie C «Platz» ont démarré et tiennent leurs échéances. Le fonds peut également compter sur les autres développements actuellement en cours, notamment à Sévelin 15 à Lausanne, à A7/La Combaz à Gland (VD) et à la rue de Savoie 4 aussi à Gland.

L'orientation stratégique du fonds est d'accroître son exposition au secteur résidentiel à 80% à moyen terme grâce au développement d'immeubles résidentiels et à la vente progressive des immeubles commerciaux de la société Axess Real Estate SA.

CHF 3.80

**DIVIDENDE PAR PART POUR
 L'EXERCICE CLÔTURÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020**



Horgen Oberdorf (ZH)

Cette vue montre l'avancement des travaux en février 2021. Depuis, les 77 appartements de la partie A «Park» ont été livrés. En été 2022, ce sera au tour des 134 appartements de la partie C «Platz». Le développement du quartier se poursuivra avec les parties B1 et B2 qui comporteront plus de 200 logements ainsi que des surfaces commerciales. Quant à la partie B3, son développement est actuellement en phase d'étude.



LE FONDS EN BREF

Chiffres résumés

CHF	au 31.12.2020	au 31.12.2019
Fortune totale	1'043'191'960.77	967'490'135.34
Fortune nette du fonds	702'866'305.97	690'699'937.59
Valeur vénale estimée des immeubles	765'141'000.00	758'639'000.00
Valeur vénale estimée des terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	270'844'400.00	204'325'000.00

Période	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part
01.01–31.12.2020	5'062'500	702'866'305.97	138.84
01.01–31.12.2019	5'062'500	690'699'937.59	136.43
01.01–31.12.2018	5'062'500	666'012'131.70	131.56

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	31.12.2020	31.12.2019
Taux de perte sur loyers	① 19.00 %	8.65 %
Coefficient d'endettement	28.47 %	25.03 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	61.84 %	64.18 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.70 %	0.70 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	1.04 %	1.09 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4.55 %	5.15 %
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)	3.44 %	3.85 %
Rendement sur distribution	2.53 %	2.83 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	156.34 %	58.19 %
Agio (Disagio) au 31.12.2020	8.04 %	-1.41 %
Rendement de placement	4.68 %	5.22 %

Performance du fonds (dividende réinvesti)

	② 31.03.2021	③ 2020	④ Depuis création du fonds
Realstone Development Fund	3.33 %	14.70 %	84.09 %
SXI Real Estate Funds Broad®	0.43 %	10.81 %	100.80 %

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.

① Le taux de perte sur loyers est principalement composé par les immeubles suivants: chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE) pour 9.36 %, route des Arsenaux 6, 8, 10 à Fribourg pour 2.43 % et route du Mont Carmel 1, 3, 5 à Givisiez (FR) pour 2.17 %

② Du 1^{er} janvier au 31 mars 2021

③ Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020

④ Du 30 juin 2010 au 31 mars 2021 (performance cumulative)

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

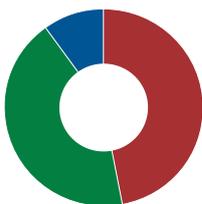
LOCALISATION DES IMMEUBLES



STRUCTURE DU PARC IMMOBILIER

Répartition par allocation stratégique

Selon la valeur vénale au 31 décembre 2020

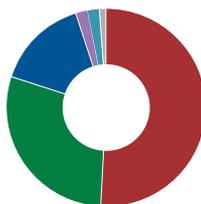


Core	47%
Development	43%
Value add	10%

Core: Objets en très bon état.
 Development: Objets en développement.
 Value-add: Objets avec potentiel d'amélioration de l'état locatif par le développement/densification/rénovation.

Répartition géographique

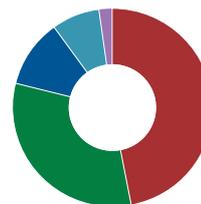
Selon la valeur vénale au 31 décembre 2020



Arc lémanique	51%
Zurich	29%
Espace Mittelland	15%
Suisse centrale	2%
Suisse du Nord-ouest	2%
Tessin	1%

Répartition par utilisation

Selon les états locatifs des immeubles existants au 31 décembre 2020



Logements	47%
Bureaux	32%
Surfaces commerciales	11%
Places de parc	8%
Autre	2%

COMPTE DE FORTUNE

CHF	au 31.12.2020	au 31.12.2019
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	4'198'455.67	2'581'071.35
Immeubles		
Immeubles d'habitation	481'356'000.00	470'874'000.00
Immeubles à usage commercial	283'785'000.00	287'765'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	270'844'400.00	204'325'000.00
Total des immeubles	1'035'985'400.00	962'964'000.00
Autres actifs	3'008'105.10	1'945'063.99
Total des actifs	1'043'191'960.77	967'490'135.34
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	186'602'500.00	77'100'787.80
Autres engagements à court terme	22'185'613.81	19'088'435.84
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	108'362'500.00	163'935'000.00
Total des passifs	317'150'613.81	260'124'223.64
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	726'041'346.96	707'365'911.70
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-23'175'040.99	-16'665'974.11
Fortune nette	702'866'305.97	690'699'937.59
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	690'699'937.59	666'012'131.70
Distribution	-19'237'500.00	-9'618'750.00
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	31'403'868.38	34'306'555.89
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	702'866'305.97	690'699'937.59
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation en début de période	5'062'500	5'062'500
Parts émises	0	0
Parts rachetées	0	0
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	5'062'500	5'062'500
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	138.84	136.43
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	2'123'178.65	1'336'535.10
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00

COMPTE DE RÉSULTAT

CHF	du 01.01 au 31.12.2020	du 01.01 au 31.12.2019
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	31'394'955.10	31'130'835.19
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2'923'912.29	1'337'432.77
Autres revenus	315'870.41	229'257.64
Total des produits	34'635'278.75	32'697'525.60
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'744'929.66	3'240'205.55
Entretien et réparations ordinaires	1'728'979.11	1'048'553.22
Entretien et réparations extraordinaires	51'909.82	555'438.80
Administration des immeubles:		
Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	5'795'370.78	3'814'716.72
Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	2'097'411.95	2'054'709.42
Amortissements des immeubles	786'643.54	992'469.31
Impôts directs	4'404'084.79	3'468'448.84
Frais d'estimation et d'audit	361'052.18	205'023.60
Frais bancaires	124'567.50	100'852.57
Frais de publication, d'impression, autres	20'172.19	33'817.24
Rémunération réglementaire versée à la direction	3'916'930.39	4'077'902.91
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	389'734.98	389'992.65
Total des charges	22'421'786.89	19'982'130.83
Résultat		
Résultat net	12'213'491.86	12'715'394.77
Gains et pertes en capitaux réalisés	91'372.91	20'346'055.20
Résultat réalisé	12'304'864.77	33'061'449.97
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	19'099'003.61	1'245'105.92
Résultat de l'exercice	31'403'868.38	34'306'555.89
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	12'304'864.77	33'061'449.97
Report de gain en capital de l'exercice précédent	14'852'187.75	2'606'132.55
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	4'704'309.00	3'126'414.23
Résultat disponible pour être réparti	31'861'361.52	38'793'996.75
Distribution en capital	7'087'500.00	8'100'000.00
Distribution revenus	12'150'000.00	11'137'500.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	19'237'500.00	19'237'500.00
Report à nouveau de gain en capital	7'856'060.66	14'852'187.75
Report à nouveau de revenu ordinaire	4'767'800.86	4'704'309.00
Report total à nouveau	12'623'861.52	19'556'496.75

ENGAGEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Inventaire des engagements hypothécaires

Type	CHF	Taux	Échéance
A court terme			
Variable	9'300'000.00	0.70 %	-
Variable	6'700'000.00	0.70 %	-
Variable	3'000'000.00	0.70 %	-
Variable	1'000'000.00	0.70 %	-
Variable	113'335'000.00	0.50 %	-
Variable	1'000'000.00	0.70 %	-
Variable	26'122'500.00	0.40 %	-
Variable	3'900'000.00	0.70 %	-
Variable	2'000'000.00	0.70 %	-
Variable	670'000.00	0.70 %	-
Fixe	10'000'000.00	1.98 %	30.06.2021
Fixe	9'575'000.00	2.65 %	30.06.2021
Total à court terme	186'602'500.00		
A long terme (de 1 à 5 ans)			
Fixe	6'880'000.00	1.83 %	27.09.2022
Fixe	6'000'000.00	1.65 %	15.10.2022
Fixe	6'000'000.00	1.78 %	25.01.2023
Fixe	4'372'500.00	2.25 %	30.06.2023
Fixe	7'660'000.00	1.27 %	13.01.2024
Fixe	21'175'000.00	1.51 %	01.04.2025
Fixe	9'000'000.00	1.50 %	31.12.2025
Total à long terme (de 1 à 5 ans)	61'087'500.00		
A long terme (supérieur à 5 ans)			
Fixe	4'600'000.00	1.09 %	30.06.2026
Fixe	12'675'000.00	1.21 %	08.06.2027
Fixe	30'000'000.00	1.30 %	31.03.2028
Total à long terme (supérieur à 5 ans)	47'275'000.00		
Total à long terme	108'362'500.00		
Total	294'965'000.00	0.98 %	
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers		1.88 an	

TAUX DE RÉMUNÉRATION

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction de fonds		
Pour la commission de gestion (art. 19.1) ^①	1.00 %	0.40 %
Pour la commission d'émission (art. 18.1)	5.00 %	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.4 2 ^e partie)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors du développement de projets de construction (art. 19.4 2 ^e partie)	4.00 %	4.00 %
Pour les démarches lors de la construction (art. 19.4 2 ^e partie)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors de rénovations ou transformations (art. 19.4 2 ^e partie)	Tarifs SIA	3.00 – 11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19.4 2 ^e partie) ^①	6.00 %	6.00 %

Rémunération à la banque dépositaire

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19.8)	125.- /Position	125.- /Position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19.3)	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. 19.7).

La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens de la directive sur la transparence du 12 juin 2014 de la SFAMA.

^① Taux annuel maximum.

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	Date	CHF
Achat d'immeubles	31.12.2020	0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	31.12.2020	64.07 millions

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 la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 2 avril 2008 (état au 13 septembre 2016), 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 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. Sa plausibilité est vérifiée et complétée 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 net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.70 % (31.12.2019) à 3.60 % (31.12.2020). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.82 % à 5.10 %.

INDICATIONS D'IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE SUR LES AFFAIRES

Les modifications suivantes du contrat de fonds sont notamment entrées en vigueur le 18 décembre 2020:

Fusion de directions de fonds entre Solvalor fund management SA et Realstone SA

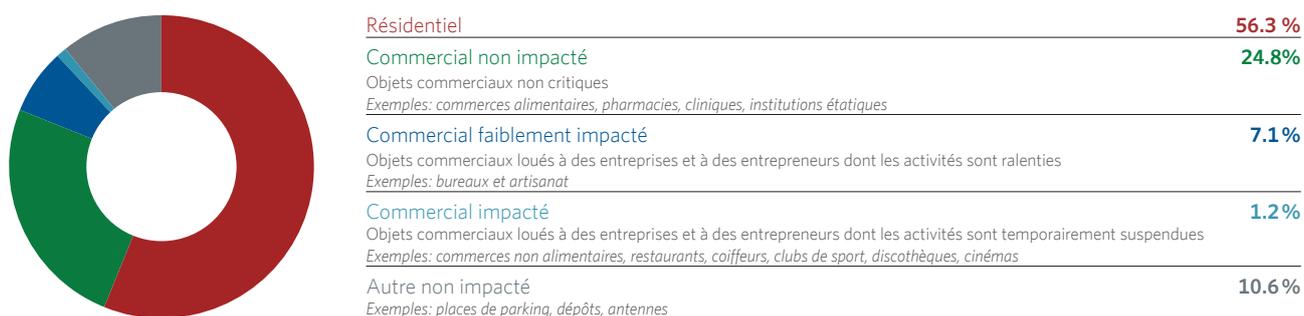
A la suite de l'approbation de la FINMA du 1er décembre 2020, la direction de fonds Realstone SA a fusionné avec la direction de fonds Solvalor fund management SA par une fusion par absorption simplifiée selon la loi sur les fusions (LFus) lors de laquelle Solvalor fund management SA (société reprenante) a repris, au jour de l'inscription au Registre du commerce de la fusion, soit en date du 10 décembre 2020, l'ensemble des actifs et des passifs de Realstone SA (société reprise).

Changement de raison sociale de Solvalor fund management SA en Realstone SA

A la suite de l'approbation de la FINMA du 1er décembre 2020 et de la fusion entre Solvalor fund management SA (société reprenante) avec Realstone SA (société reprise) en date du 10 décembre 2020, la direction de fonds Solvalor fund management SA a changé son ancienne raison sociale Solvalor fund management SA pour sa nouvelle raison sociale Realstone SA.

Covid-19

La direction de fonds a procédé à une analyse détaillée de la situation liée à la pandémie de Covid-19, notamment afin d'évaluer les risques. Les équipes ont classé les revenus locatifs effectifs perçus par secteur immobilier. Pour les immeubles commerciaux, la qualité du débiteur a fait l'objet d'une attention particulière. Cette analyse a été facilitée par une connaissance approfondie des locataires. Il en ressort le fort positionnement du portefeuille dans le secteur résidentiel qui devrait se montrer le plus résistant face à cette situation ainsi qu'une faible dépendance à l'égard des secteurs les plus exposés à l'impact potentiel de la crise sanitaire. La répartition des revenus locatifs effectifs par catégorie de risques est la suivante:



Certains secteurs de l'immobilier commercial sont confrontés à des demandes de report et de baisse de loyer. La direction de fonds estime cependant que les loyers sont dus de manière inchangée. À ce jour et bien que certaines incertitudes puissent exister, la direction de fonds estime que la pandémie du Covid-19 n'aura pas d'impact matériel sur la valeur nette d'inventaire ainsi que sur la capacité de distribution du fonds.

Afin de protéger les intérêts des investisseurs, la direction de fonds examine au cas par cas, et en fonction de critères objectifs, les demandes des locataires pour trouver la meilleure solution dans cette situation extraordinaire. Au 31 décembre 2020, un montant d'environ CHF 265'000.- de gratitudes de loyers a été accordé, ce qui représente environ 0.8% des loyers effectifs. Les accords consentis ont donc une incidence marginale sur le résultat net du fonds.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

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

Transaction

L'immeuble sis à la Riedstrasse 3-5 à Cham (ZG) a été vendu le 3 mars 2021 pour un montant de CHF 12.6 millions.

Regroupement entre Realstone Development Fund et Realstone Swiss Property

La FINMA a approuvé le regroupement des fonds Realstone Development Fund et Realstone Swiss Property. Le fonds repris Realstone Development Fund sera regroupé avec le fonds reprenant Realstone Swiss Property puis dissout sans liquidation. Le regroupement aura lieu le 31 mai 2021, avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2021 en se basant sur les valeurs nettes d'inventaire (VNI) des parts de chacun des fonds au 31 mars 2021.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'IMMEUBLES DURANT LA PÉRIODE

Ventes

Canton, Commune, Adresse	Détails vente	Date de vente	Prix de vente CHF
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + place de parc	20.01.2020	620'000.00
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + place de parc	24.01.2020	540'000.00
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + place de parc	24.02.2020	305'000.00
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + place de parc	24.02.2020	305'000.00
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + place de parc	01.07.2020	410'000.00
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + place de parc	24.11.2020	800'000.00
Total des ventes			2'980'000.00

Achats

Canton, Commune, Adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF
VD, Gland, rue de Savoie 4	14.08.2020	1'800'000.00
Total des achats		1'800'000.00

DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

Un montant total de distribution de CHF 19'237'500.- sera versé pour l'exercice clos au 31 décembre 2020, ce qui représente un dividende de CHF 3.80 par part. Les coupons N° 8 et 9 sont encaissables le 5 mai 2021.

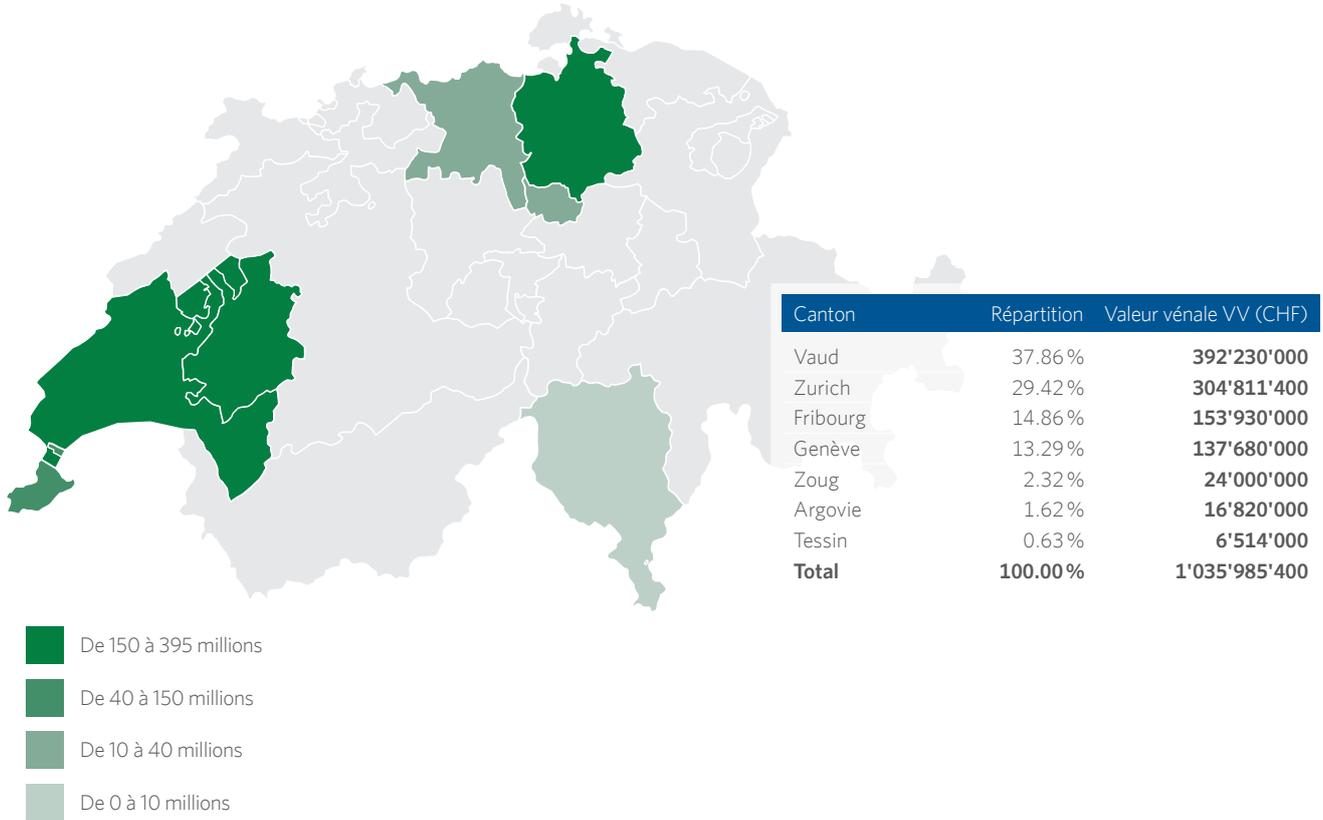
Coupon	CHF par part
Coupon n° 8 provenant du rendement de la fortune immobilière	2.40
Coupon n° 9 provenant du gain en capital immobilier	1.40
Total	3.80

Halle-15, Lausanne

Dès le 1^{er} août 2021, cet immeuble au coeur de la capitale vaudoise proposera des 1.5 pièce sur 45m², des 2.5 pièces sur 70m² ainsi que des duplexes équipés de balcons avec vue panoramique au dernier étage.



RÉPARTITION CANTONALE DES IMMEUBLES PAR VALEUR VÉNALE



RÉPARTITION DES IMMEUBLES PAR TYPE

CHIFFRES RÉSUMÉS POUR LE FONDS	HABITATION	COMMERCIAL	EN CONSTRUCTION
Logements (nb / m ²)	1'095/60'250	3/369	-/-
Surfaces commerciales (m ²)	4'182	70'468	20'596
Revenus locatifs (CHF)	18'808'088	11'342'963	1'243'904
État locatif EL (CHF)	20'250'257	18'771'975	410'617
Prix de revient PR (CHF)	377'984'526	284'837'137	228'852'918
Valeur vénale VV (CHF)	481'356'000	283'785'000	270'844'400
Ratio EL/VV	4.21 %	6.61 %	0.15 %
Ratio EL/PR	5.36 %	6.59 %	0.17 %

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.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES PAR CANTON

RDF SUISSE



TOTAL DU FONDS

Logements (nb / m ²)	1'098 / 60'619
Surfaces commerciales (m ²)	95'246
Revenus locatifs (CHF)	31'394'955
État locatif EL (CHF)	39'432'849
Prix de revient PR (CHF)	899'133'663
Valeur vénale VV (CHF)	1'035'985'400
Ratio EL/VV	3.81 %
Ratio EL/PR	4.39 %
Vacant de l'exercice	18.83 %
Vacant décembre 2020	19.53 %

ARGOVIE



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	1'777
Revenus locatifs (CHF)	276'116
État locatif EL (CHF)	298'747
Prix de revient PR (CHF)	17'621'157
Valeur vénale VV (CHF)	16'820'000
Ratio EL/VV	1.78 %
Ratio EL/PR	1.70 %
Vacant de l'exercice	1.00 %
Vacant décembre 2020	1.58 %

Rheinfelden, Bahnhofstrasse 21

PROJET EN COURS

Type	En construction
Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	1'777
Revenus locatifs (CHF)	276'116
État locatif EL (CHF)	298'747
Prix de revient PR (CHF)	17'621'157
Valeur vénale VV (CHF)	16'820'000
Ratio EL/VV	1.78 %
Ratio EL/PR	1.70 %
Vacant de l'exercice	1.00 %
Vacant décembre 2020	1.58 %

FRIBOURG



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements (nb / m ²)	388 / 17'064
Surfaces commerciales (m ²)	12'238
Revenus locatifs (CHF)	5'812'474
État locatif EL (CHF)	7'681'524
Prix de revient PR (CHF)	137'606'030
Valeur vénale VV (CHF)	153'930'000
Ratio EL/VV	4.99 %
Ratio EL/PR	5.58 %
Vacant de l'exercice	24.27 %
Vacant décembre 2020	16.79 %

Fribourg, Route de Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



CO₂ 20.58 B
IDC 320.00 C

Type	Habitation
Logements (nb / m ²)	154 / 5'689
Surfaces commerciales (m ²)	457
Revenus locatifs (CHF)	1'844'401
État locatif EL (CHF)	1'906'368
Prix de revient PR (CHF)	37'953'547
Valeur vénale VV (CHF)	43'460'000
Ratio EL/VV	4.39 %
Ratio EL/PR	5.02 %
Vacant de l'exercice	4.43 %
Vacant décembre 2020	0.93 %

Fribourg, Route des Arsenaux 6, 8, 10



Type	Habitation
Logements (nb / m ²)	234 / 11'375
Surfaces commerciales (m ²)	2'592
Revenus locatifs (CHF)	2'997'197
État locatif EL (CHF)	3'984'576
Prix de revient PR (CHF)	76'184'162
Valeur vénale VV (CHF)	88'600'000
Ratio EL/VV	4.50 %
Ratio EL/PR	5.23 %
Vacant de l'exercice	23.85 %
Vacant décembre 2020	14.30 %

Givisiez, Route du Mont-Carmel 1, 3, 5 ^①



Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	9'189
Revenus locatifs (CHF)	970'876
État locatif EL (CHF)	1'790'580
Prix de revient PR (CHF)	23'468'321
Valeur vénale VV (CHF)	21'870'000
Ratio EL/VV	8.19 %
Ratio EL/PR	7.63 %
Vacant de l'exercice	46.35 %
Vacant décembre 2020	32.52 %

GENÈVE



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	22'590
Revenus locatifs (CHF)	3'880'663
État locatif EL (CHF)	9'209'763
Prix de revient PR (CHF)	134'045'522
Valeur vénale VV (CHF)	137'680'000
Ratio EL/VV	6.69 %
Ratio EL/PR	6.87 %
Vacant de l'exercice	48.28 %
Vacant décembre 2020	51.52 %

Le Grand-Saconnex, Chemin du Pavillon 2



Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	22'590
Revenus locatifs (CHF)	3'880'663
État locatif EL (CHF)	9'209'763
Prix de revient PR (CHF)	134'045'522
Valeur vénale VV (CHF)	137'680'000
Ratio EL/VV	6.69 %
Ratio EL/PR	6.87 %
Vacant de l'exercice	48.28 %
Vacant décembre 2020	51.52 %

^① Immeuble détenu à 100% par la société Axess Real Estate SA.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES PAR CANTON (SUITE)

TESSIN



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements (nb / m ²)	11 / 1'112
Surfaces commerciales (m ²)	–
Revenus locatifs (CHF)	121'810
Etat locatif EL (CHF)	231'120
Prix de revient PR (CHF)	5'987'510
Valeur vénale VV (CHF)	6'514'000
Ratio EL/VV	3.55 %
Ratio EL/PR	3.86 %
Vacant de l'exercice	57.58 %
Vacant décembre 2020	53.63 %

Bellinzona, Via Tommaso Rodari 20a^①



Type	Habitation
Logements (nb / m ²)	11 / 1'112
Surfaces commerciales (m ²)	–
Revenus locatifs (CHF)	121'810
Etat locatif EL (CHF)	231'120
Prix de revient PR (CHF)	5'987'510
Valeur vénale VV (CHF) ^②	6'514'000
Ratio EL/VV	3.55 %
Ratio EL/PR	3.86 %
Vacant de l'exercice ^③	57.58 %
Vacant décembre 2020 ^③	53.63 %

VAUD



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements (nb / m ²)	696 / 42'074
Surfaces commerciales (m ²)	4'159
Revenus locatifs (CHF)	14'547'665
Etat locatif EL (CHF)	14'885'179
Prix de revient PR (CHF)	302'170'569
Valeur vénale VV (CHF)	392'230'000
Ratio EL/VV	3.80 %
Ratio EL/PR	4.93 %
Vacant de l'exercice	2.36 %
Vacant décembre 2020	2.05 %

Gland, Rue de la Paix 1



CO₂ 12.41 B
IDC 110.00 A

Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	– / –
Surfaces commerciales (m ²)	1'306
Revenus locatifs (CHF)	395'834
Etat locatif EL (CHF)	449'834
Prix de revient PR (CHF)	17'934'459
Valeur vénale VV (CHF)	19'256'000
Ratio EL/VV	2.34 %
Ratio EL/PR	2.51 %
Vacant de l'exercice	4.35 %
Vacant décembre 2020	0.00 %

Gland, Rue de Savoie 4



PROJET EN COURS

Type	En construction
Logements (nb / m ²)	– / –
Surfaces commerciales (m ²)	–
Revenus locatifs (CHF)	–
Etat locatif EL (CHF)	–
Prix de revient PR (CHF)	4'945'223
Valeur vénale VV (CHF)	4'792'000
Ratio EL/VV	0.00 %
Ratio EL/PR	0.00 %
Vacant de l'exercice	0.00 %
Vacant décembre 2020	0.00 %

Lausanne, Avenue de Sévelin 13 A-E



CO₂ 16.39 B
IDC 231.00 B

Type	Habitation
Logements (nb / m ²)	374 / 27'813
Surfaces commerciales (m ²)	703
Revenus locatifs (CHF)	8'808'902
Etat locatif EL (CHF)	8'958'974
Prix de revient PR (CHF)	151'649'370
Valeur vénale VV (CHF)	215'821'000
Ratio EL/VV	4.15 %
Ratio EL/PR	5.91 %
Vacant de l'exercice	1.83 %
Vacant décembre 2020	0.00 %

Lausanne, Avenue de Sévelin 15



Type	En construction
Logements (nb / m ²)	– / –
Surfaces commerciales (m ²)	–
Revenus locatifs (CHF)	–
Etat locatif EL (CHF)	–
Prix de revient PR (CHF)	16'514'082
Valeur vénale VV (CHF)	20'440'000
Ratio EL/VV	0.00 %
Ratio EL/PR	0.00 %
Vacant de l'exercice	0.00 %
Vacant décembre 2020	0.00 %

Lausanne, Route de la Feuillère 11, 13, 15, 17, 27



CO₂ 15.05 B
IDC 191.00 B

Type	Habitation
Logements (nb / m ²)	73 / 6'161
Surfaces commerciales (m ²)	–
Revenus locatifs (CHF)	2'130'837
Etat locatif EL (CHF)	2'148'684
Prix de revient PR (CHF)	41'853'500
Valeur vénale VV (CHF)	54'080'000
Ratio EL/VV	3.97 %
Ratio EL/PR	5.13 %
Vacant de l'exercice	1.28 %

Lausanne, Rue de Genève 95



Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	– / –
Surfaces commerciales (m ²)	1'720
Revenus locatifs (CHF)	307'152
Etat locatif EL (CHF)	307'152
Prix de revient PR (CHF)	4'917'497
Valeur vénale VV (CHF)	4'960'000
Ratio EL/VV	6.19 %
Ratio EL/PR	6.25 %
Vacant de l'exercice	0.00 %
Vacant décembre 2020	0.00 %

^① Immeuble en propriété par étage (PPE).

^② Il s'agit d'un scénario de vente des appartements en PPE.

^③ Le taux de vacant élevé est le résultat de la stratégie choisie de vente des appartements en PPE.

St-Sulpice, Route Cantonale 97a, 97b, 99a, 99b



CO₂ 22.39 B
 IDC 230.00 B

Type	Habitation
Logements (nb / m ²)	186 / 3'720
Surfaces commerciales (m ²)	430
Revenus locatifs (CHF)	1'668'180
Etat locatif EL (CHF)	1'676'415
Prix de revient PR (CHF)	38'028'202
Valeur vénale VV (CHF)	42'777'000
Ratio EL/VV	3.92 %
Ratio EL/PR	4.41 %
Vacant de l'exercice	1.41 %

Yverdon-les-bains, Rue St-Roch 36, 38, 40, 42



CO₂ 24.07 B
 IDC 286.00 C

Type	Habitation
Logements (nb / m ²)	63 / 4'380
Surfaces commerciales (m ²)	-
Revenus locatifs (CHF)	1'236'760
Etat locatif EL (CHF)	1'344'120
Prix de revient PR (CHF)	26'328'236
Valeur vénale VV (CHF)	30'104'000
Ratio EL/VV	4.46 %
Ratio EL/PR	5.11 %
Vacant de l'exercice	8.69 %

ZOUG



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements (nb / m ²)	2 / 250
Surfaces commerciales (m ²)	10'856
Revenus locatifs (CHF)	1'115'765
Etat locatif EL (CHF)	1'637'081
Prix de revient PR (CHF)	23'485'089
Valeur vénale VV (CHF)	24'000'000
Ratio EL/VV	6.82 %
Ratio EL/PR	6.97 %
Vacant de l'exercice	32.07 %
Vacant décembre 2020	29.76 %

Baar, Blegistrasse 21, 23^①



Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	5'610
Revenus locatifs (CHF)	420'085
Etat locatif EL (CHF)	901'909
Prix de revient PR (CHF)	11'914'288
Valeur vénale VV (CHF)	12'170'000
Ratio EL/VV	7.41 %
Ratio EL/PR	7.57 %
Vacant de l'exercice	53.73 %
Vacant décembre 2020	50.00 %

Cham, Riedstrasse 3, 5^①



Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	2 / 250
Surfaces commerciales (m ²)	5'246
Revenus locatifs (CHF)	695'680
Etat locatif EL (CHF)	735'172
Prix de revient PR (CHF)	11'570'801
Valeur vénale VV (CHF)	11'830'000
Ratio EL/VV	6.21 %
Ratio EL/PR	6.35 %
Vacant de l'exercice	5.31 %
Vacant décembre 2020	4.92 %

ZURICH



CHIFFRES RÉSUMÉS DU CANTON

Logements (nb / m ²)	1 / 119
Surfaces commerciales (m ²)	43'626
Revenus locatifs (CHF)	5'640'462
Etat locatif EL (CHF)	5'489'435
Prix de revient PR (CHF)	278'217'786
Valeur vénale VV (CHF)	304'811'400
Ratio EL/VV	1.80 %
Ratio EL/PR	1.97 %
Vacant de l'exercice	11.79 %
Vacant décembre 2020	13.73 %

Horgen Oberdorf, Neugasse 8, 10



Type	En construction
Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	18'819
Revenus locatifs (CHF)	967'788
Etat locatif EL (CHF)	111'870
Prix de revient PR (CHF)	189'772'455
Valeur vénale VV (CHF)	215'611'400
Ratio EL/VV	0.05 %
Ratio EL/PR	0.06 %
Vacant de l'exercice	0.31 %
Vacant décembre 2020	6.44 %

Urdorf, In der Luberzen 40, 42^①



Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	7'539
Revenus locatifs (CHF)	1'269'911
Etat locatif EL (CHF)	1'613'945
Prix de revient PR (CHF)	24'567'746
Valeur vénale VV (CHF)	22'470'000
Ratio EL/VV	7.18 %
Ratio EL/PR	6.57 %
Vacant de l'exercice	22.90 %
Vacant décembre 2020	22.98 %

Volketswil, Javastrasse 2, 4^①



Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	7'354
Revenus locatifs (CHF)	1'181'072
Etat locatif EL (CHF)	1'531'090
Prix de revient PR (CHF)	23'855'313
Valeur vénale VV (CHF)	24'100'000
Ratio EL/VV	6.35 %
Ratio EL/PR	6.42 %
Vacant de l'exercice	22.82 %
Vacant décembre 2020	22.20 %

^① Immeuble détenu à 100% par la société Axess Real Estate SA.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES PAR CANTON (SUITE)



Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	- / -
Surfaces commerciales (m ²)	3'178
Revenus locatifs (CHF)	722'039
Etat locatif EL (CHF)	733'768
Prix de revient PR (CHF)	13'776'439
Valeur vénale VV (CHF)	13'320'000
Ratio EL/VV	5.51 %
Ratio EL/PR	5.33 %
Vacant de l'exercice	1.31 %
Vacant décembre 2020	1.29 %



Type	Commercial
Logements (nb / m ²)	1 / 119
Surfaces commerciales (m ²)	6'736
Revenus locatifs (CHF)	1'499'652
Etat locatif EL (CHF)	1'498'762
Prix de revient PR (CHF)	26'245'833
Valeur vénale VV (CHF)	29'310'000
Ratio EL/VV	5.11 %
Ratio EL/PR	5.71 %
Vacant de l'exercice	0.99 %
Vacant décembre 2020	1.76 %

® Immeuble détenu à 100% par la société Axess Real Estate SA.

L'étiquette énergétique varie de A à G

Emissions de CO₂ -> kg de CO₂/m²/an

Indice de dépense de chaleur (IDC) -> MJ/m²/an

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels.

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Realstone Development Fund comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 (pages 5, 16 et 18 à 30).

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives. Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même

que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Mathilde de La Pomélie
Expert-réviseur

Lausanne, le 29 avril 2021

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.



REALSTONE SA
www.realstone.ch

Headquarters
Av. d'Ouchy 6
1006 Lausanne
+41 58 262 00 00

Branch
Bleicherweg 33
8002 Zürich
+41 58 262 00 47

Representative office
Esplanade de Pont-Rouge 2
1212 Grand-Lancy
+41 58 262 00 30