

23

RSF



REALSTONE

FONDS
REALSTONE RSF

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2023



Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Données clés	05
	Organisation	06
02	Comptes et indications importantes	
	Compte de fortune	08
	Compte de résultat	09
	Hypothèques et autres engagements	10
	Engagements de paiements contractuels	12
	Taux de rémunération	12
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	13
	Liste des sociétés immobilières	13
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	14
	Achats et ventes durant la période	15
Evènements postérieurs à la date du bilan	15	
03	Les immeubles	
	Composition du parc	17
	Inventaire des immeubles	19
04	Mentions légales	
	Impressum	46
	Disclaimer	46

01

Introduction



Présentation

Le fonds Realstone RSF est un fonds de placement immobilier de droit suisse lancé en 2008, ouvert au public et coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange. Principalement résidentiel, il est issu du regroupement des fonds Realstone Swiss Property (fonds reprenant) et Realstone Development Fund (fonds repris) en 2021.

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

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

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

Le fonds Realstone RSF est un fonds de placement immobilier de droit suisse lancé en 2008

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.

Sion (VS), Route de Chippis 68E, 70A, 70C



Données clés

	au 30.09.2023 CHF	au 30.09.2022 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du fonds	2'532'301'840.75	2'515'379'705.63
Fortune nette du fonds	1'665'195'475.21	1'687'462'767.73
Valeur vénale estimée des immeubles	2'474'411'000.00	2'440'913'000.00
<i>Dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	229'295'000.00	183'959'000.00
Cours en bourse	121.50	126.60
Nombre d'immeubles	91	93

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF
30.09.2023	13'415'491	1'665'195'475.21	124.12
30.09.2022	13'415'491	1'687'462'767.73	125.78
30.09.2021	12'709'413	1'590'420'273.65	125.14

	au 30.09.2023	au 30.09.2022
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
Quote-part de perte sur loyer	8.88 %	9.91 %
Coefficient d'endettement	30.25 %	29.61 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.99 %	62.76 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) [•]	0.79 %	0.79 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) [•]	1.18 %	1.11 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) [•]	1.25 %	1.59 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) [•]	2.23 %	2.40 %
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n/a	n/a
Disagio/Agio	-2.11 %	0.65 %
Rendement de placement [•]	1.28 %	1.62 %

Période	[•] 2023	2022	[•] Depuis création du fonds	[•] Ex. comptable 2023/2024
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Realstone	-2.62 %	-9.49 %	115.35 %	-0.05 %
SXI Real Estate Funds® Funds Broad Total Return [•]	0.03 %	-15.17 %	110.54 %	0.45 %

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.

- [•] Annualisé.
- [•] Calcul pour 6 mois (du 1^{er} avril 2023 au 30 septembre 2023).
- [•] Du 1^{er} janvier au 30 septembre 2023.
- [•] Du 25 juin 2008 au 30 septembre 2023 (performance cumulative).
- [•] L'indice de comparaison SXI Real Estate® Funds Broad Total Return (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

Organisation

Direction de fonds

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Conseil d'administration

M. Yann Wermeille

Président

M. Yvan Schmidt

Vice-président

M. Esteban Garcia

Administrateur

Direction

M. Julian Reymond

CEO

M. Guillaume Fahrni

CFO

M. Alberto Simonato

Membre de la Direction

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA

Zurich

représenté par M. Pascal Marazzi-de-Lima

et M. Vincent Clapasson

CBRE (Geneva) SA

Genève

représenté par M. Yves Cachemaille

et M. Sönke Thiedemann

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Brolliet SA

1227 Carouge

de Rham SA

1001 Lausanne

Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

Gerama SA

1701 Fribourg

Grange & Cie SA

1208 Genève

Multigestioni SA

6600 Locarno

Privera AG

3073 Gümligen

Régie de Fribourg SA

1701 Fribourg

Rilsa SA

1002 Lausanne

Wincasa AG

8404 Winterthur

02

Comptes et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.09.2023 CHF	au 30.09.2022 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	8'349'933.29	28'123'026.75
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'409'881'000.00	1'343'248'000.00
Immeubles à usage mixte	289'489'000.00	302'821'000.00
Immeubles à usage commercial	545'746'000.00	610'885'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	229'295'000.00	183'959'000.00
Total des immeubles	2'474'411'000.00	2'440'913'000.00
Autres actifs	49'540'907.46	46'343'678.88
Fortune totale du fonds	2'532'301'840.75	2'515'379'705.63
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	454'805'852.30	500'199'000.00
Autres engagements à court terme	73'577'323.86	63'459'859.47
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	293'780'500.00	222'520'500.00
Total des passifs	822'163'676.16	786'179'359.47
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'710'138'164.59	1'729'200'346.16
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-44'942'689.38	-41'737'578.43
Fortune nette du fonds	1'665'195'475.21	1'687'462'767.73
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'691'741'094.86	1'707'324'736.15
Distribution	-47'624'993.05	-46'954'218.93
Solde des mouvements de parts	—	—
Résultat total	21'079'373.39	27'092'250.51
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'665'195'475.21	1'687'462'767.73
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation en début de la période	13'415'491	13'415'491
Parts émises durant la période	—	—
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	13'415'491	13'415'491
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	124.12	125.78
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	10'594'279.27	8'603'801.31
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Aucune	Aucune

Compte de résultat

	du 01.04.2023 au 30.09.2023 CHF	du 01.04.2022 au 30.09.2022 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	45'712'741.53	43'910'467.03
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2'365'287.35	2'850'547.45
Autres revenus	654'389.35	496'472.86
Total des revenus	48'732'418.23	47'257'487.34
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	6'543'695.57	2'606'757.61
Entretien et réparations ordinaires	2'681'989.28	2'419'481.24
Entretien et réparations extraordinaires	537'485.03	320'814.13
Administration des immeubles:		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	4'380'326.23	4'806'541.09
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	1'558'244.33	1'508'753.48
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	3'090'661.68	2'973'610.44
Amortissements des immeubles	1'032'057.52	1'234'288.64
Impôts directs	3'529'781.98	3'363'068.01
Frais d'estimation et d'audit	176'067.70	119'102.82
Frais bancaires	36'474.05	49'551.61
Frais de publication, d'impression, autres	17'399.32	44'644.98
Rémunération réglementaire versée à la direction	6'052'477.56	6'091'629.89
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	453'386.00	451'821.05
Total des charges	30'090'046.25	25'990'064.99
Résultats		
Résultat net	18'642'371.98	21'267'422.35
Gains et pertes en capitaux réalisés	—	1'931'551.00
Résultat réalisé	18'642'371.98	23'198'973.35
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	2'437'001.41	3'893'277.16
Résultat total de la période	21'079'373.39	27'092'250.51
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	18'642'371.98	23'198'973.35
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	13'806'247.89	6'361'504.75
Report de gain en capital de l'exercice précédent	6'649'266.73	6'843'820.99
Résultat disponible pour être réparti	39'097'886.60	36'404'299.09
Distribution en revenus	—	—
Distribution en capital	—	—
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	—	—
Report à nouveau de revenu ordinaire	32'448'619.87	27'628'927.10
Report à nouveau de gain en capital	6'649'266.73	8'775'371.99
Report total à nouveau	39'097'886.60	36'404'299.09

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2023				
Court terme				
Variable	7'810'000.00	2.76 %	04.08.23	●06.10.23
Variable	25'000'000.00	2.76 %	07.07.23	●06.10.23
Variable	4'301'852.30	2.76 %	10.07.23	●06.10.23
Variable	10'500'000.00	2.76 %	15.07.23	●06.10.23
Variable	9'000'000.00	2.76 %	29.07.23	●06.10.23
Variable	26'000'000.00	1.05 %	07.09.23	●06.10.23
Variable	33'500'000.00	2.37 %	30.03.22	●16.10.23
Variable	28'320'000.00	2.21 %	25.06.20	●31.10.23
Variable	43'965'000.00	2.21 %	29.06.20	●31.10.23
Variable	3'870'000.00	2.21 %	30.06.20	●31.10.23
Variable	500'000.00	2.21 %	03.07.20	●31.10.23
Variable	45'000.00	2.21 %	28.08.20	●31.10.23
Variable	300'000.00	2.21 %	11.12.20	●31.10.23
Variable	2'000'000.00	2.21 %	29.03.22	●31.10.23
Variable	2'200'000.00	2.21 %	11.07.22	●31.10.23
Variable	1'300'000.00	2.21 %	14.10.22	●31.10.23
Variable	61'760'000.00	0.85 %	30.09.23	●31.10.23
Variable	69'155'000.00	2.11 %	28.09.22	31.10.23
Variable	1'000'000.00	2.21 %	11.04.23	31.10.23
Variable	2'250'000.00	2.11 %	02.05.23	31.10.23
Variable	16'000'000.00	2.16 %	10.07.23	31.10.23
Variable	700'000.00	2.21 %	07.07.23	31.10.23
Variable	800'000.00	2.21 %	26.05.23	31.10.23
Variable	15'000'000.00	2.29 %	24.08.20	30.11.23
Variable	7'000'000.00	2.29 %	30.06.21	30.11.23
Variable	2'299'000.00	2.29 %	28.02.23	30.11.23
Variable	45'000'000.00	2.28 %	01.09.23	01.12.23
Variable	3'130'000.00	2.11 %	27.09.22	29.12.23
Fixe	10'000'000.00	0.42 %	26.06.20	11.01.24
Fixe	7'600'000.00	1.27 %	14.01.15	13.01.24
Fixe	6'000'000.00	1.75 %	15.09.15	16.09.24
Fixe	8'500'000.00	1.76 %	30.09.15	30.09.24
Total court terme	454'805'852.30			

● Renouvelé mensuellement.

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2023 (suite)				
Long terme (de 1 à 5 ans)				
Fixe	10'000'000.00	1.21 %	27.02.15	27.02.25
Fixe	4'500'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fixe	21'010'000.00	1.51 %	02.04.16	01.04.25
Fixe	9'368'000.00	1.20 %	07.05.17	06.05.25
Fixe	10'400'000.00	2.72 %	30.06.15	30.06.25
Fixe	17'400'000.00	1.00 %	09.05.16	26.11.25
Fixe	9'000'000.00	1.50 %	31.12.15	31.12.25
Fixe	10'000'000.00	0.63 %	26.06.20	11.01.26
Fixe	25'000'000.00	1.95 %	05.11.22	05.02.26
Fixe	4'600'000.00	1.09 %	29.12.17	30.06.26
Fixe	12'577'500.00	1.21 %	09.06.18	08.06.27
Fixe	20'000'000.00	2.29 %	15.06.23	15.06.27
Fixe	7'000'000.00	0.74 %	28.06.19	27.06.27
Fixe	11'000'000.00	0.50 %	01.12.20	30.11.27
Fixe	15'000'000.00	0.85 %	26.06.20	11.01.28
Fixe	10'000'000.00	2.57 %	16.03.23	16.03.28
Fixe	30'000'000.00	1.30 %	31.03.18	31.03.28
Fixe	30'000'000.00	2.25 %	07.07.23	07.07.28
Total long terme (de 1 à 5 ans)	256'855'500.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Fixe	4'000'000.00	1.00 %	01.04.11	30.09.28
Fixe	5'940'000.00	1.00 %	01.10.16	30.09.28
Fixe	7'000'000.00	1.00 %	06.03.19	06.03.29
Fixe	10'000'000.00	1.95 %	31.03.23	31.03.30
Fixe	6'000'000.00	1.95 %	15.04.23	15.04.30
Fixe	3'985'000.00	1.95 %	30.06.23	30.06.30
Total long terme (supérieur à 5 ans)	36'925'000.00			
Total des hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques en cours au 30 septembre 2023				
	748'586'352.30	1.80 %		
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers				
		1.48 an		

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

Fixe	6'000'000.00	0.60 %	15.10.22	15.04.23
Fixe	1'500'000.00	2.35 %	18.02.14	02.05.23
Fixe	750'000.00	2.45 %	18.02.14	02.05.23
Fixe	3'985'000.00	2.25 %	30.06.13	30.06.23
Fixe	15'000'000.00	2.30 %	03.08.13	02.08.23

Engagements de paiements contractuels

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

Type d'engagement	CHF
Engagements de paiements contractuels	
Achat d'immeubles	0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	96'710'682.86

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19.1)	1.00 %	0.49 %
Pour la commission d'émission (art. 18.1)	5.00 %	n/a
Pour la commission de rachat (art. 18.2)	5.00 %	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.6 a)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors du développement de projets de construction selon ancien contrat de fonds (art. 19.4) [•]	4.00 %	4.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19.6 b)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors de rénovations ou transformations selon ancien contrat de fonds (art. 19.6 c) [•]	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19.6 c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19.11)	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 du 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. 19.10). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022.

- [•] Pour les activités de développement débutées avant le 5 septembre 2022 (date d'entrée en vigueur des modifications relatives à la rémunération à la direction dans le contrat de fonds).
- [•] Pour les activités de rénovation et transformation débutées avant le 5 septembre 2022 (date d'entrée en vigueur des modifications relatives à la rémunération à la direction dans le contrat de fonds).

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

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

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

La méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF) est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs

comme, par exemple, les charges d'exploitation des immeubles et les investissements nécessaires. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière 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 4.06 % (31 mars 2023) à 4.04 % (30 septembre 2023). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.37 % à 5.42 %. Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 2.95 % (31 mars 2023) à 2.92 % (30 septembre 2023). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.40 % à 4.38 %.

Liste des sociétés immobilières

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

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

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Les modifications suivantes du contrat de fonds sont entrées en vigueur le 13 juillet 2023 :

- Modification des art. 5 ch. 2 et 17 ch. 8 et ajout de l'art. 1 ch. 4 du contrat de fonds introduisant la possibilité pour les investisseurs de réaliser des apports en nature.
- Modification de l'art. 8 ch. 1 et 4 du contrat de fonds afin d'y inclure des aspects liés à la durabilité.

Untersiggenthal (AG), Hardackerstrasse 2



Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Etat locatif CHF	Surfaces résidentielles m ²	Surfaces commerciales m ²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles d'habitation					
AG, Oberkulm, Rotkornstrasse 9+11a/11b	01.06.2023	715'020	2650	—	15'950'000.00
AG, Untersiggenthal, Hardackerstrasse 2	01.06.2023	320'100	1181	—	7'550'000.00
Immeuble à usage mixte					
—	—	—	—	—	—
Immeubles à usage commercial					
—	—	—	—	—	—
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction					
—	—	—	—	—	—
Total des achats					23'500'000.00

Ventes

Aucune vente pour la période du 1^{er} avril 2023 au 30 septembre 2023

Événements postérieurs à la date du bilan

Transactions

- Vente à terme d'un immeuble d'habitation au Chemin des Glycines 12 à Chavannes-près-Renens (VD) pour un montant de CHF 6.40 millions.
- Vente à terme d'un immeuble d'habitation à la Rue Gilbert 7 à Meyrin (GE) pour un montant de CHF 10.30 millions.

• Etat locatif à la date d'achat.

03

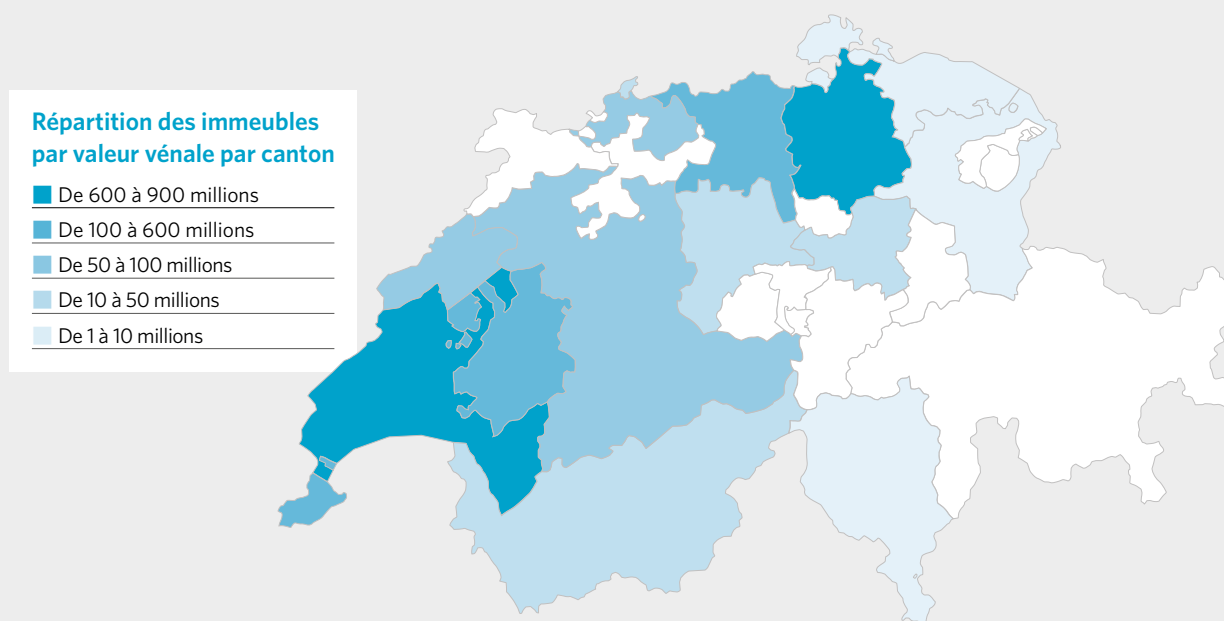
Les immeubles



Composition du parc immobilier

SUISSE		Chiffres totaux du pays		
Logements (nb/surface) 3'938 / 239'580 m²	Valeur vénale VV 2'474'411'000 CHF	Etat locatif EL 100'692'584 CHF	Ratio EL/VV 4.07 %	Vacant de l'exercice* 8.86 %
Surfaces commerciales 154'460 m²	Revenus locatifs 45'712'742 CHF	Prix de revient PR 2'242'215'892 CHF	Ratio EL/PR 4.49 %	Vacant septembre 2023 8.75 %

* Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en page 5 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici la perte sur loyers ne rentre pas dans le calcul.



	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Répartition des immeubles par canton				
Vaud	34.89 %	863'200'000.00	4.03 %	1.73 %
Zurich	26.54 %	656'657'000.00	2.96 %	9.45 %
Fribourg	9.04 %	223'657'000.00	4.90 %	4.11 %
Genève	8.33 %	206'019'000.00	5.60 %	40.20 %
Argovie	7.43 %	183'823'000.00	4.17 %	3.41 %
Neuchâtel	3.28 %	81'250'000.00	5.59 %	11.01 %
Berne	3.15 %	77'940'000.00	3.88 %	1.61 %
Bâle-Campagne	2.81 %	69'466'000.00	5.04 %	6.99 %
Valais	1.60 %	39'520'000.00	5.27 %	0.13 %
Lucerne	1.27 %	31'380'000.00	4.98 %	18.01 %
Bâle-Ville	0.76 %	18'702'000.00	4.12 %	1.09 %
Schwytz	0.45 %	11'052'000.00	3.87 %	1.49 %
Schaffhouse	0.35 %	8'713'000.00	4.60 %	7.51 %
Tessin	0.12 %	3'032'000.00	0.00 %	0.00 %
Total	100 %	2'474'411'000.00	4.07 %	8.86 %

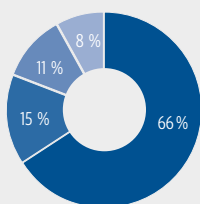
Composition du parc immobilier



	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
Répartition des immeubles par type				
Logements [nb]	3'404	39	495	—
Surfaces résidentielles [m²]	202'760	4'643	32'177	—
Surfaces commerciales [m²]	12'296	123'011	19'153	—
Revenus locatifs [CHF]	27'835'532	11'703'676	6'092'534	81'000
Etat locatif EL [CHF]	57'770'048	30'038'128	12'722'408	162'000
Prix de revient PR [CHF]	1'191'086'867	572'063'273	257'254'819	221'810'933
Valeur vénale VV [CHF]	1'409'881'000	545'746'000	289'489'000	229'295'000
Ratio EL/VV	4.10 %	5.50 %	4.39 %	0.07 %
Ratio EL/PR	4.85 %	5.25 %	4.95 %	0.07 %

Répartition par note macro^o

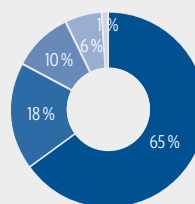
selon la valeur vénale au 30 septembre 2023



■ Note macro entre 4.5 et 5	66 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	15 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	11 %
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	8 %

Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs au 30 septembre 2023






■ Logements	65 %
■ Surfaces commerciales	18 %
■ Bureau	10 %
■ Place de parc	6 %
■ Autres	1 %






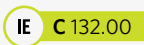
Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 30 septembre 2023, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Realstone RSF.







^o Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 31 mars 2023.

Inventaire des immeubles

Les données des émissions de CO₂ [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] des étiquettes énergétiques sont fournies par Signa-Terre SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) 389/26'076 m²	Revenus locatifs 3'529'360 CHF	Ratio EL/VV 4.17 %
	 Surfaces commerciales 6'226 m²	État locatif EL annualisé 7'660'624 CHF Prix de revient PR 173'654'212 CHF Valeur vénale VV 183'823'000 CHF	Ratio EL/PR 4.41 % Vacant de la période 3.41 % Vacant septembre 2023 3.60 %

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 45	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 543'645 CHF	Ratio EL/VV 4.25 %
	 Logements (nb/surface) 71/4'992 m²  Surfaces commerciales - m ²	État locatif EL annualisé 1'130'595 CHF Prix de revient PR 24'722'631 CHF Valeur vénale VV 26'578'000 CHF	Ratio EL/PR 4.57 % Vacant de la période 3.82 % Vacant septembre 2023 3.82 %
		Chauffage Gaz	 

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 358'829 CHF	Ratio EL/VV 4.88 %
	 Logements (nb/surface) 40/1'078 m²  Surfaces commerciales 671 m²	État locatif EL annualisé 734'688 CHF Prix de revient PR 12'382'531 CHF Valeur vénale VV 15'042'000 CHF	Ratio EL/PR 5.93 % Vacant de la période 2.26 % Vacant septembre 2023 2.31 %
		Chauffage Gaz	 

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 58'080 CHF	Ratio EL/VV 5.12 %
	 Logements (nb/surface) 2/225 m²  Surfaces commerciales 913 m²	État locatif EL annualisé 147'223 CHF Prix de revient PR 3'952'504 CHF Valeur vénale VV 2'877'000 CHF	Ratio EL/PR 3.72 % Vacant de la période 21.10 % Vacant septembre 2023 21.10 %
		Chauffage Mazout	 

LENZBURG

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



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
122/7'264 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
956'535 CHF
 État locatif EL
 annualisé
1'946'755 CHF
 Prix de revient PR
41'993'243 CHF
 Valeur vénale VV
47'550'000 CHF

Ratio EL/VV
4.09 %
 Ratio EL/PR
4.64 %
 Vacant de la période
1.71 %
 Vacant septembre 2023
1.90 %

Chauffage
Gaz
CO₂ B 33.00
 Photovoltaïque
182.45 kW
IE C 146.00

OBERKULM

Rotkornstrasse 9, 11A-11B



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
38/2'650 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
238'340 CHF
 État locatif EL
 annualisé
715'020 CHF
 Prix de revient PR
16'223'846 CHF
 Valeur vénale VV
18'025'000 CHF

Ratio EL/VV
3.97 %
 Ratio EL/PR
4.41 %
 Vacant de la période
0.00 %
 Vacant septembre 2023
0.00 %

Chauffage
Pompe à chaleur

RHEINFELDEN

Bahnhofstrasse 21



Type d'immeuble
Commercial
 Logements (nb/surface)
-/- m²
 Surfaces commerciales
1'777 m²

Revenus locatifs
114'352 CHF
 État locatif EL
 annualisé
304'717 CHF
 Prix de revient PR
18'228'187 CHF
 Valeur vénale VV
16'760'000 CHF

Ratio EL/VV
1.82 %
 Ratio EL/PR
1.67 %
 Vacant de la période
25.07 %
 Vacant septembre 2023
25.45 %

Chauffage
Gaz

UNTERSIGGENTHAL

Hardackerstrasse 2



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
14/1'181 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
106'700 CHF
 État locatif EL
 annualisé
320'100 CHF
 Prix de revient PR
8'077'680 CHF
 Valeur vénale VV
8'300'000 CHF

Ratio EL/VV
3.86 %
 Ratio EL/PR
3.96 %
 Vacant de la période
0.00 %
 Vacant septembre 2023
0.00 %

Chauffage
à distance

WILDEGG

Bruggerstrasse 7



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
18/1'578 m²
 Surfaces commerciales
267 m²

Revenus locatifs
195'649 CHF
 État locatif EL
 annualisé
397'538 CHF
 Prix de revient PR
10'259'981 CHF
 Valeur vénale VV
9'749'000 CHF

Ratio EL/VV
4.08 %
 Ratio EL/PR
3.87 %
 Vacant de la période
1.57 %
 Vacant septembre 2023
4.71 %

Chauffage
à distance
CO₂ B 7.00
IE B 63.00

WILDEGG		Bruggerstrasse 11A-11D		
	Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 657'586 CHF	Ratio EL/VV 4.80 %	Vacant de la période 0.86 %
	Logements (nb/surface) 38/4'123 m²	État locatif EL annualisé 1'327'372 CHF	Ratio EL/PR 5.16 %	Vacant septembre 2023 0.38 %
	Surfaces commerciales 2'566 m²	Prix de revient PR 25'725'503 CHF	Chauffage à distance	B 6.00
	Valeur vénale VV 27'662'000 CHF	B 53.00		

WILDEGG		Lenzburgerstrasse 1, 3, 5		
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 299'644 CHF	Ratio EL/VV 5.64 %	Vacant de la période 4.93 %
	Logements (nb/surface) 46/2'985 m²	État locatif EL annualisé 636'616 CHF	Ratio EL/PR 5.27 %	Vacant septembre 2023 7.29 %
	Surfaces commerciales 32 m²	Prix de revient PR 12'088'106 CHF	Chauffage à distance	A 20.00
	Valeur vénale VV 11'280'000 CHF	D 180.00		

BÂLE-CAMPAGNE Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface)
178/12'273 m²

 Surfaces commerciales
2'999 m²

Revenus locatifs
1'620'937 CHF

État locatif EL annualisé
3'504'085 CHF

Prix de revient PR
66'719'179 CHF

Valeur vénale VV
69'466'000 CHF


Ratio EL/VV
5.04 %


Ratio EL/PR
5.25 %


Vacant de la période
6.99 %


Vacant septembre 2023
5.35 %

MUTTENZ Eptingerstrasse 22



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
13/1'053 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
125'134 CHF

État locatif EL annualisé
255'588 CHF

Prix de revient PR
5'483'657 CHF


Valeur vénale VV
5'864'000 CHF


Ratio EL/VV
4.36 %


Ratio EL/PR
4.66 %

Vacant de la période
1.53 %


Vacant septembre 2023
1.53 %


 Chauffage
Mazout


 **CO₂ B 39.00**


 **IE C 140.00**

MÜNCHENSTEIN Therwilerstrasse 10, 12



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
20/1'525 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
180'477 CHF

État locatif EL annualisé
422'530 CHF

Prix de revient PR
9'465'693 CHF


Valeur vénale VV
10'712'000 CHF


Ratio EL/VV
3.94 %


Ratio EL/PR
4.46 %

Vacant de la période
14.32 %


Vacant septembre 2023
13.70 %


 Chauffage
Gaz


 **CO₂ C 20.00**


 **IE C 90.00**

PRATTELN Wyhlenstrasse 10, 22



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
124/7'968 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
785'277 CHF

État locatif EL annualisé
1'696'279 CHF

Prix de revient PR
30'592'827 CHF


Valeur vénale VV
32'390'000 CHF


Ratio EL/VV
5.24 %


Ratio EL/PR
5.54 %

Vacant de la période
6.92 %


Vacant septembre 2023
3.69 %


 Chauffage
à distance


 **CO₂ C 14.00**


 **IE C 127.00**

REINACH Niederbergstrasse 1



 Type d'immeuble
Mixte

 Logements (nb/surface)
21/1'727 m²

 Surfaces commerciales
2'999 m²

Revenus locatifs
530'049 CHF

État locatif EL annualisé
1'129'688 CHF

Prix de revient PR
21'177'002 CHF


Valeur vénale VV
20'500'000 CHF


Ratio EL/VV
5.51 %


Ratio EL/PR
5.33 %

Vacant de la période
5.57 %

Vacant septembre 2023
5.60 %

 Chauffage
Mazout

 **CO₂ D 41.00**


 **IE C 144.00**







BÂLE-VILLE Chiffres totaux du canton





<p> Logements (nb/surface) 34/2'768 m²</p> <p> Surfaces commerciales 469 m²</p>	<p>Revenus locatifs 380'471 CHF</p> <p>État locatif EL annualisé 770'272 CHF</p> <p>Prix de revient PR 19'325'235 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 18'702'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.12 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.99 %</p> <p>Vacant de la période 1.09 %</p> <p>Vacant septembre 2023 4.05 %</p>
---	--	--







BÂLE Hochstrasse 66




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 10/541 m²</p> <p> Surfaces commerciales 62 m²</p>	<p>Revenus locatifs 94'293 CHF</p> <p>État locatif EL annualisé 188'748 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'188'570 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 4'580'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.12 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.51 %</p>	<p>Vacant de la période 0.00 %</p> <p>Vacant septembre 2023 0.00 %</p>	<p> Chauffage à distance</p> <p> CO₂ A 7.00</p> <p> IE B 66.00</p>
---	---	---	--	---







BÂLE Luzernerring 91, 93




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 8/1'198 m²</p> <p> Surfaces commerciales 152 m²</p>	<p>Revenus locatifs 128'840 CHF</p> <p>État locatif EL annualisé 259'480 CHF</p> <p>Prix de revient PR 7'297'708 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 6'582'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.94 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.56 %</p>	<p>Vacant de la période 0.69 %</p> <p>Vacant septembre 2023 9.48 %</p>	<p> Chauffage à distance</p> <p> CO₂ C 10.00</p> <p> IE C 91.00</p>
---	--	---	--	--







BÂLE Maulbeestrasse 31











<p> Type d'immeuble Mixte</p> <p> Logements (nb/surface) 9/624 m²</p> <p> Surfaces commerciales 145 m²</p>	<p>Revenus locatifs 95'178 CHF</p> <p>État locatif EL annualisé 191'124 CHF</p> <p>Prix de revient PR 3'653'525 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 3'715'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.14 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.23 %</p>	<p>Vacant de la période 0.00 %</p> <p>Vacant septembre 2023 0.00 %</p>	<p> Chauffage à distance</p> <p> CO₂ B 8.00</p> <p> IE B 70.00</p>
--	---	---	--	---

BÂLE Maulbeerstrasse 33



<p> Type d'immeuble Mixte</p> <p> Logements (nb/surface) 7/405 m²</p> <p> Surfaces commerciales 110 m²</p>	<p>Revenus locatifs 62'160 CHF</p> <p>État locatif EL annualisé 130'920 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'185'432 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 3'825'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.42 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.13 %</p>	<p>Vacant de la période 5.04 %</p> <p>Vacant septembre 2023 5.04 %</p>	<p> Chauffage à distance</p> <p> CO₂ D 16.00</p> <p> IE C 150.00</p>
--	---	---	--	---

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	Revenus locatifs 1'486'714 CHF	Ratio EL/VV 3.88 %
	 Surfaces commerciales 2'157 m²	État locatif EL annualisé 3'022'236 CHF Prix de revient PR 69'629'884 CHF Valeur vénale VV 77'940'000 CHF	Ratio EL/PR 4.34 % Vacant de la période 1.61 % Vacant septembre 2023 1.99 %

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A-121E, Dr. Zuber-Strasse 2, 2A-2B		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 1'486'714 CHF	Ratio EL/VV 3.88 %	Vacant de la période 1.61 %
	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	État locatif EL annualisé 3'022'236 CHF Prix de revient PR 69'629'884 CHF Valeur vénale VV 77'940'000 CHF	Ratio EL/PR 4.34 %	Vacant septembre 2023 1.99 %
 Surfaces commerciales 2'157 m²		 Chauffage Pellets	 CO₂ B 3.00	
			 IE B 59.00	

FRIBOURG Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface)
591/27'715 m²

 Surfaces commerciales
14'852 m²

Revenus locatifs
5'278'379 CHF

État locatif EL annualisé
10'954'145 CHF

Prix de revient PR
206'272'488 CHF

Valeur vénale VV
223'657'000 CHF

Ratio EL/VV
4.90 %

Ratio EL/PR
5.31 %

Vacant de la période
4.11 %

Vacant septembre 2023
3.92 %

FRIBOURG Route des Arsenaux 6, 8, 10



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
234/11'380 m²

 Surfaces commerciales
2'167 m²

Revenus locatifs
1'950'597 CHF

État locatif EL annualisé
4'005'954 CHF

Prix de revient PR
79'635'307 CHF

Valeur vénale VV
92'460'000 CHF

Ratio EL/VV
4.33 %

Ratio EL/PR
5.03 %


Vacant de la période
3.30 %


Vacant septembre 2023
4.01 %


 Chauffage
à distance **CO₂ B 7.00**


 Photovoltaïque
67.50 kW **IE B 66.00**

FRIBOURG Route des Arsenaux 15



 Type d'immeuble
Mixte

 Logements (nb/surface)
37/2'649 m²

 Surfaces commerciales
2'894 m²

Revenus locatifs
558'418 CHF

État locatif EL annualisé
1'129'234 CHF

Prix de revient PR
18'976'100 CHF


Valeur vénale VV
18'800'000 CHF

Ratio EL/VV
6.01 %

Ratio EL/PR
5.95 %


Vacant de la période
0.81 %


Vacant septembre 2023
0.00 %


 Chauffage
Gaz **CO₂ B 27.00**


IE C 121.00

FRIBOURG Avenue Jean-Marie-Musy 3



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
32/2'419 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
230'244 CHF

État locatif EL annualisé
471'928 CHF

Prix de revient PR
9'674'966 CHF


Valeur vénale VV
8'980'000 CHF

Ratio EL/VV
5.26 %

Ratio EL/PR
4.88 %


Vacant de la période
2.47 %


Vacant septembre 2023
3.92 %


 Chauffage
Mazout **CO₂ C 44.00**


IE C 150.00

FRIBOURG Avenue Jean-Marie-Musy 5



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
32/2'432 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
183'850 CHF

État locatif EL annualisé
387'840 CHF

Prix de revient PR
7'224'850 CHF


Valeur vénale VV
8'564'000 CHF

Ratio EL/VV
4.53 %

Ratio EL/PR
5.37 %

Vacant de la période
4.94 %

Vacant septembre 2023
2.07 %

 Chauffage
Gaz **CO₂ C 36.00**

IE D 162.00

FRIBOURG **Chemin des Rosiers 1**

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'530 m²

Surfaces commerciales
145 m²

Revenus locatifs
182'795 CHF

État locatif EL annualisé
369'750 CHF

Prix de revient PR
8'501'069 CHF

Valeur vénale VV
8'783'000 CHF

Ratio EL/VV
4.21 %

Ratio EL/PR
4.35 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 34.00

IE D 153.00

Vacant de la période
1.15 %

Vacant septembre 2023
0.00 %

FRIBOURG **Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10**

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
154/5'689 m²

Surfaces commerciales
457 m²

Revenus locatifs
936'604 CHF

État locatif EL annualisé
1'884'036 CHF

Prix de revient PR
38'019'644 CHF

Valeur vénale VV
45'060'000 CHF

Ratio EL/VV
4.18 %

Ratio EL/PR
4.96 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
88.50 kW

CO₂ C 12.00

IE C 105.00

Vacant de la période
0.73 %

Vacant septembre 2023
0.57 %

GIVISIEZ **Route du Mont Carmel 1, 3, 5**

Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
9'189 m²

Revenus locatifs
771'291 CHF

État locatif EL annualisé
1'776'243 CHF

Prix de revient PR
24'603'082 CHF

Valeur vénale VV
23'000'000 CHF

Ratio EL/VV
7.72 %

Ratio EL/PR
7.22 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
150.58 kW

CO₂ C 23.00

IE C 103.00

Vacant de la période
14.49 %

Vacant septembre 2023
13.01 %

GIVISIEZ **Route du Tir-Fédéral 7**

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
84/1'616 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
464'580 CHF

État locatif EL annualisé
929'160 CHF

Prix de revient PR
19'637'470 CHF

Valeur vénale VV
18'010'000 CHF

Ratio EL/VV
5.16 %

Ratio EL/PR
4.73 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Vacant de la période
0.00 %


Vacant septembre 2023
0.00 %



GENÈVE Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) 89/6'256 m²	Revenus locatifs 3'443'818 CHF	Ratio EL/VV 5.60 %
	 Surfaces commerciales 25'156 m²	État locatif EL annualisé 11'528'465 CHF
	Prix de revient PR 211'557'402 CHF	Vacant de la période 40.20 %
	Valeur vénale VV 206'019'000 CHF	Vacant septembre 2023 39.41 %







GENÈVE Avenue Eugène-Pittard 34




 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 705'156 CHF	Ratio EL/VV 4.85 %	Vacant de la période 0.00 %
	 Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 1'410'312 CHF	Ratio EL/PR 4.09 %
	 Surfaces commerciales 2'029 m²	Prix de revient PR 34'461'155 CHF	 Chauffage Gaz
	Valeur vénale VV 29'073'000 CHF	 CO₂ B 31.00	
		 IE D 154.00	







GENÈVE Chemin de Mon-Soleil 1A




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 145'800 CHF	Ratio EL/VV 3.62 %	Vacant de la période 1.36 %
	 Logements (nb/surface) 12/1'086 m²	État locatif EL annualisé 295'620 CHF	Ratio EL/PR 4.71 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'275'207 CHF	 Chauffage Gaz
	Valeur vénale VV 8'157'000 CHF	 CO₂ B 26.00	
		 IE C 115.00	








GENÈVE Rue de Montchoisy 7



 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 275'841 CHF	Ratio EL/VV 3.46 %	Vacant de la période 3.33 %
	 Logements (nb/surface) 24/1'136 m²	État locatif EL annualisé 559'656 CHF	Ratio EL/PR 5.81 %
	 Surfaces commerciales 224 m²	Prix de revient PR 9'635'126 CHF	 Chauffage Gaz
	Valeur vénale VV 16'184'000 CHF	 CO₂ B 29.00	
		 IE C 130.00	


LE GRAND-SACONNEX Chemin du Pavillon 2



 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 1'787'684 CHF	Ratio EL/VV 6.46 %	Vacant de la période 56.27 %
	 Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 8'193'941 CHF	Ratio EL/PR 5.79 %
	 Surfaces commerciales 22'590 m²	Prix de revient PR 141'575'863 CHF	 Chauffage Gaz, mazout
	Valeur vénale VV 126'750'000 CHF	 CO₂ C 31.00	
		 IE D 194.00	
		 Photovoltaïque 407.00 kW	

Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

MEYRIN Promenade des Champs-Frêchet 20



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/1'056 m²

Surfaces commerciales
57 m²

Revenus locatifs
130'494 CHF

État locatif EL annualisé
264'888 CHF

Prix de revient PR
5'140'847 CHF

Valeur vénale VV
6'553'000 CHF

Ratio EL/VV
4.04 %

Ratio EL/PR
5.15 %

Chauffage
à distance


Vacant de la période
1.47 %

Vacant septembre 2023
1.18 %

CO₂ B 13.00

IE C 122.00

MEYRIN Promenade des Champs-Frêchet 24



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
11/1'082 m²

Surfaces commerciales
256 m²

Revenus locatifs
155'007 CHF

État locatif EL annualisé
313'896 CHF

Prix de revient PR
6'128'533 CHF

Valeur vénale VV
8'002'000 CHF

Ratio EL/VV
3.92 %

Ratio EL/PR
5.12 %

Chauffage
à distance


Vacant de la période
1.00 %

Vacant septembre 2023
0.99 %

CO₂ B 13.00

IE C 122.00

MEYRIN Rue Gilbert 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
30/1'896 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
243'836 CHF

État locatif EL annualisé
490'152 CHF

Prix de revient PR
8'340'671 CHF

Valeur vénale VV
11'300'000 CHF

Ratio EL/VV
4.34 %

Ratio EL/PR
5.88 %

Chauffage
Mazout






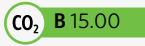
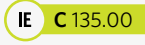
Vacant de la période
0.00 %






Vacant septembre 2023
0.00 %

CO₂ B 38.00

IE C 129.00

LUCERNE		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) 68/4'488 m²	Revenus locatifs 641'043 CHF	Ratio EL/VV 4.98 %
	 Surfaces commerciales 3'161 m²	État locatif EL annualisé 1'563'638 CHF Prix de revient PR 34'188'337 CHF Valeur vénale VV 31'380'000 CHF	Ratio EL/PR 4.57 % Vacant de la période 18.01 % Vacant septembre 2023 20.68 %

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A-3B, 5A-5B		📍
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 445'667 CHF	Ratio EL/VV 5.54 %	Vacant de la période 21.01 %
	 Logements (nb/surface) 28/2'704 m²	État locatif EL annualisé 1'128'817 CHF Prix de revient PR 22'603'840 CHF Valeur vénale VV 20'390'000 CHF	Ratio EL/PR 4.99 %	Vacant septembre 2023 21.15 %
 Surfaces commerciales 3'161 m²			 Chauffage à distance	
				


LUCERNE		Blattenmoosstrasse 2, 4		📍
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 195'376 CHF	Ratio EL/VV 3.96 %	Vacant de la période 10.23 %
	 Logements (nb/surface) 40/1'784 m²	État locatif EL annualisé 434'821 CHF Prix de revient PR 11'584'497 CHF Valeur vénale VV 10'990'000 CHF	Ratio EL/PR 3.75 %	Vacant septembre 2023 19.47 %
 Surfaces commerciales - m²			 Chauffage à distance	










NEUCHÂTEL Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) 382/30'120 m²	Revenus locatifs 2'017'504 CHF	Ratio EL/VV 5.59 %
 Surfaces commerciales 3'533 m²	État locatif EL annualisé 4'540'970 CHF	Ratio EL/PR 5.47 %
	Prix de revient PR 83'002'500 CHF	Vacant de la période 11.01 %
	Valeur vénale VV 81'250'000 CHF	Vacant septembre 2023 14.36 %










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



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 408'203 CHF	Ratio EL/VV 5.75 %	Vacant de la période 4.09 %						
 Logements (nb/surface) 88/7'008 m²	État locatif EL annualisé 855'686 CHF	Ratio EL/PR 5.43 %	Vacant septembre 2023 6.57 %						
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 15'751'276 CHF	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;">CO₂ B 40.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gaz</td> <td></td> </tr> </table>			Chauffage	CO₂ B 40.00		Gaz	
	Chauffage	CO₂ B 40.00							
	Gaz								
	Valeur vénale VV 14'890'000 CHF	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>IE D 180.00</td> </tr> </table>			IE D 180.00				
	IE D 180.00								







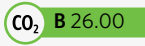
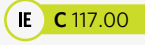
LA CHAUX-DE-FONDS Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47










 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'609'301 CHF	Ratio EL/VV 5.55 %	Vacant de la période 12.61 %						
 Logements (nb/surface) 294/23'112 m²	État locatif EL annualisé 3'685'284 CHF	Ratio EL/PR 5.48 %	Vacant septembre 2023 16.17 %						
 Surfaces commerciales 3'533 m²	Prix de revient PR 67'251'224 CHF	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;">CO₂ B 14.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>à distance</td> <td></td> </tr> </table>			Chauffage	CO₂ B 14.00		à distance	
	Chauffage	CO₂ B 14.00							
	à distance								
	Valeur vénale VV 66'360'000 CHF	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Photovoltaïque</td> <td style="text-align: right;">IE C 127.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>353.00 kW</td> <td></td> </tr> </table>			Photovoltaïque	IE C 127.00		353.00 kW	
	Photovoltaïque	IE C 127.00							
	353.00 kW								





● Immeuble en droit de superficie







SCHAFFHOUSE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	Revenus locatifs 184'734 CHF	Ratio EL/VV 4.60 %
	 Surfaces commerciales - m²	État locatif EL annualisé 400'428 CHF	Ratio EL/PR 4.31 %
		Prix de revient PR 9'298'906 CHF	Vacant septembre 2023 7.19 %
		Valeur vénale VV 8'713'000 CHF	

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A-12B		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 184'734 CHF	Ratio EL/VV 4.60 %	Vacant de la période 7.51 %
	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	État locatif EL annualisé 400'428 CHF	Ratio EL/PR 4.31 %	Vacant septembre 2023 7.19 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 9'298'906 CHF	 Chauffage Gaz		
	Valeur vénale VV 8'713'000 CHF			





SCHWYTZ		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 20/1'010 m²	Revenus locatifs 189'194 CHF	Ratio EL/VV 3.87 %
	 Surfaces commerciales 206 m²	État locatif EL annualisé 428'234 CHF Prix de revient PR 9'756'944 CHF Valeur vénale VV 11'052'000 CHF	Ratio EL/PR 4.39 % Vacant de la période 1.49 % Vacant septembre 2023 3.58 %







SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25A		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 189'194 CHF	Ratio EL/VV 3.87 %	Vacant de la période 1.49 %
	 Logements (nb/surface) 20/1'010 m²	État locatif EL annualisé 428'234 CHF Prix de revient PR 9'756'944 CHF Valeur vénale VV 11'052'000 CHF	Ratio EL/PR 4.39 %	Vacant septembre 2023 3.58 %
 Surfaces commerciales 206 m²		 Chauffage Mazout	 A 69.00	
			 E 239.00	

TESSIN		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 6/617 m²	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - %
	 Surfaces commerciales - m ²	État locatif EL annualisé - CHF Prix de revient PR 3'337'495 CHF Valeur vénale VV 3'032'000 CHF	Ratio EL/PR - % Vacant de la période - % Vacant septembre 2023 - %

BELLINZONE		Via Tomaso Rodari 20 	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - %
	 Logements (nb/surface) 6/617 m²	État locatif EL annualisé - CHF Prix de revient PR 3'337'495 CHF Valeur vénale VV 3'032'000 CHF	Ratio EL/PR - % Vacant de la période - % Vacant septembre 2023 - %
 Surfaces commerciales - m ²	 Chauffage à distance		


VALAIS		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 42/1'898 m²	Revenus locatifs 1'038'790 CHF	Ratio EL/VV 5.27 %
	 Surfaces commerciales 4'283 m²	État locatif EL annualisé 2'081'660 CHF Prix de revient PR 38'501'625 CHF Valeur vénale VV 39'520'000 CHF	Ratio EL/PR 5.41 % Vacant de la période 0.13 % Vacant septembre 2023 0.24 %

SAXON		Route du Léman 29	
	 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 744'250 CHF	Ratio EL/VV 5.61 %
	 Logements (nb/surface) -/- m ²	État locatif EL annualisé 1'488'500 CHF Prix de revient PR 25'093'171 CHF Valeur vénale VV 26'520'000 CHF	Ratio EL/PR 5.93 %
 Surfaces commerciales 4'283 m²	 Chauffage à distance	 CO₂ A 13.00	 IE C 119.00


SION		Route de Chippis 68E, 70A, 70C	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 294'540 CHF	Ratio EL/VV 4.56 %
	 Logements (nb/surface) 42/1'898 m²	État locatif EL annualisé 593'160 CHF Prix de revient PR 13'408'454 CHF Valeur vénale VV 13'000'000 CHF	Ratio EL/PR 4.42 %
 Surfaces commerciales - m ²	 Chauffage Pompe à chaleur	 Photovoltaïque 75.00 kW	








VAUD Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) 1'684/92'838 m²	Revenus locatifs 17'070'739 CHF	Ratio EL/VV 4.03 %
 Surfaces commerciales 23'800 m²	État locatif EL annualisé 34'814'203 CHF	Ratio EL/PR 5.05 %
	Prix de revient PR 689'765'628 CHF	Vacant de la période 1.80 %
	Valeur vénale VV 863'200'000 CHF	Vacant septembre 2023 1.79 %







CHAVANNES-PRÈS-RENEUS Rue de la Blancherie 46




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 525'912 CHF	Ratio EL/VV 4.57 %	Vacant de la période 1.46 %
 Logements (nb/surface) 77/4'314 m²	État locatif EL annualisé 1'073'064 CHF	Ratio EL/PR 5.51 %	Vacant septembre 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 19'490'322 CHF	 Chauffage Gaz	 CO₂ B 37.00
	Valeur vénale VV 23'463'000 CHF	 Photovoltaïque 31.00 kW	 IE D 179.00






CHAVANNES-PRÈS-RENEUS Chemin des Glycines 12




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 137'164 CHF	Ratio EL/VV 4.39 %	Vacant de la période 0.85 %
 Logements (nb/surface) 20/907 m²	État locatif EL annualisé 277'140 CHF	Ratio EL/PR 5.08 %	Vacant septembre 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'451'500 CHF	 Chauffage Mazout	 CO₂ A 59.00
	Valeur vénale VV 6'312'000 CHF		 IE D 199.00







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





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 281'140 CHF	Ratio EL/VV 3.34 %	Vacant de la période 2.14 %
 Logements (nb/surface) 28/1'698 m²	État locatif EL annualisé 574'200 CHF	Ratio EL/PR 3.80 %	Vacant septembre 2023 1.76 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 15'100'284 CHF	 Chauffage Pompe à chaleur	
	Valeur vénale VV 17'190'000 CHF	 Photovoltaïque 42.50 kW	


CRISSIER Rue du Jura 4





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 366'765 CHF	Ratio EL/VV 4.54 %	Vacant de la période 1.81 %
 Logements (nb/surface) 55/2'637 m²	État locatif EL annualisé 747'060 CHF	Ratio EL/PR 6.06 %	Vacant septembre 2023 1.98 %
 Surfaces commerciales 123 m²	Prix de revient PR 12'335'256 CHF	 Chauffage Gaz	 CO₂ B 44.00
	Valeur vénale VV 16'455'000 CHF		 IE D 197.00

CRISSIER Rue du Jura 7 



 Type d'immeuble
Commercial

 Logements (nb/surface)
-/- m²

 Surfaces commerciales
465 m²

Revenus locatifs
31'278 CHF

État locatif EL annualisé
66'876 CHF

Prix de revient PR
1'522'496 CHF

Valeur vénale VV
1'468'000 CHF


Ratio EL/VV
4.56 %


Ratio EL/PR
4.39 %


 Chauffage
Mazout


Vacant de la période
6.46 %


Vacant septembre 2023
38.76 %


 **E 62.00**

GLAND Rue de la Paix 1 



 Type d'immeuble
En construction

 Logements (nb/surface)
-/- m²

 Surfaces commerciales
- m²

Projet en cours

Revenus locatifs
- CHF

État locatif EL annualisé
- CHF

Prix de revient PR
20'861'545 CHF

Valeur vénale VV
16'288'000 CHF

Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant de la période
- %

Vacant septembre 2023
- %

GLAND Rue de la Paix 3 



 Type d'immeuble
En construction

 Logements (nb/surface)
-/- m²

 Surfaces commerciales
- m²

Projet en cours

Revenus locatifs
81'000 CHF

État locatif EL annualisé
162'000 CHF

Prix de revient PR
6'463'245 CHF


Valeur vénale VV
7'273'000 CHF


Ratio EL/VV
2.23 %


Ratio EL/PR
2.51 %


Vacant de la période
- %


Vacant septembre 2023
- %

GLAND Rue de la Paix 5 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
33/2'521 m²

 Surfaces commerciales
200 m²

Revenus locatifs
490'025 CHF


État locatif EL annualisé
1'014'840 CHF


Prix de revient PR
16'366'541 CHF

Valeur vénale VV
24'169'000 CHF

Ratio EL/VV
4.20 %


Ratio EL/PR
6.20 %


 Chauffage
à distance


 Photovoltaïque
30.00 kW


Vacant de la période
3.45 %


Vacant septembre 2023
10.51 %

GLAND Rue de Savoie 4 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
9/672 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
120'420 CHF


État locatif EL annualisé
240'840 CHF


Prix de revient PR
7'074'638 CHF

Valeur vénale VV
7'193'000 CHF

Ratio EL/VV
3.35 %

Ratio EL/PR
3.40 %

 Chauffage
Pompe à chaleur

 Photovoltaïque
9.60 kW

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Route de Berne 2

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
54/1'220 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
509'339 CHF

État locatif EL annualisé
1'041'102 CHF

Prix de revient PR
15'085'337 CHF

Valeur vénale VV
19'057'000 CHF

Ratio EL/VV
5.46 %

Ratio EL/PR
6.90 %

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur **CO₂ A 22.00**

Photovoltaïque
40.00 kW **IE C 103.00**

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Rue du Bugnon 6, 8, 10

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
52/2'827 m²

Surfaces commerciales
494 m²

Revenus locatifs
385'310 CHF

État locatif EL annualisé
884'556 CHF

Prix de revient PR
12'621'599 CHF

Valeur vénale VV
23'271'000 CHF

Ratio EL/VV
3.80 %

Ratio EL/PR
7.01 %

Chauffage
à distance **CO₂ C 15.00**

Photovoltaïque
41.00 kW **IE C 138.00**

Vacant de la période
1.33 %

Vacant septembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue de Chailly 2

Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
13/1'020 m²

Surfaces commerciales
443 m²

Revenus locatifs
185'466 CHF

État locatif EL annualisé
370'932 CHF

Prix de revient PR
9'415'521 CHF

Valeur vénale VV
10'012'000 CHF

Ratio EL/VV
3.70 %

Ratio EL/PR
3.94 %

Chauffage
à distance **CO₂ B 10.00**

IE C 93.00

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2023
0.00 %

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

Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
79/3'620 m²

Surfaces commerciales
2'685 m²

Revenus locatifs
726'919 CHF

État locatif EL annualisé
1'521'708 CHF

Prix de revient PR
27'249'901 CHF

Valeur vénale VV
37'510'000 CHF

Ratio EL/VV
4.06 %

Ratio EL/PR
5.58 %

Chauffage
Gaz **CO₂ C 46.00**

IE D 205.00

Vacant de la période
4.37 %

Vacant septembre 2023
0.00 %

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

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
73/6'135 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
1'056'624 CHF

État locatif EL annualisé
2'126'988 CHF

Prix de revient PR
42'039'326 CHF

Valeur vénale VV
57'610'000 CHF

Ratio EL/VV
3.69 %

Ratio EL/PR
5.06 %


Chauffage
à distance **CO₂ C 8.00**

Photovoltaïque
110.00 kW **IE B 67.00**

Vacant de la période
0.55 %


Vacant septembre 2023
1.72 %

LAUSANNE Rue de Genève 95




Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 145'344 CHF	Ratio EL/VV 6.39 %	Vacant de la période 5.36 %
Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 307'152 CHF	Ratio EL/PR 5.70 %	Vacant septembre 2023 5.36 %
Surfaces commerciales 1'720 m²	Prix de revient PR 5'389'370 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 4'808'000 CHF		

LAUSANNE Rue de l'Industrie 9, 11




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 305'407 CHF	Ratio EL/VV 4.52 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 37/2'065 m²	État locatif EL annualisé 613'404 CHF	Ratio EL/PR 6.82 %	Vacant septembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 377 m²	Prix de revient PR 8'989'372 CHF	Chauffage à distance	B 10.00
	Valeur vénale VV 13'573'000 CHF		D 88.00

LAUSANNE Avenue d'Ouchy 10




Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 192'000 CHF	Ratio EL/VV 4.51 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 384'000 CHF	Ratio EL/PR 4.69 %	Vacant septembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 1'080 m²	Prix de revient PR 8'183'777 CHF	Chauffage Gaz	A 5.00
	Valeur vénale VV 8'523'000 CHF		

LAUSANNE Route du Pavement 75, 75A




Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 170'000 CHF	Ratio EL/VV 4.73 %	Vacant de la période 0.68 %
Logements (nb/surface) 15/847 m²	État locatif EL annualisé 342'340 CHF	Ratio EL/PR 5.87 %	Vacant septembre 2023 4.10 %
Surfaces commerciales 180 m²	Prix de revient PR 5'831'465 CHF	Chauffage Gaz	B 37.00
	Valeur vénale VV 7'245'000 CHF		D 166.00

LAUSANNE Chemin des Rosiers 2



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 255'588 CHF	Ratio EL/VV 4.60 %	Vacant de la période 0.65 %
Logements (nb/surface) 32/1'123 m²	État locatif EL annualisé 517'032 CHF	Ratio EL/PR 6.08 %	Vacant septembre 2023 2.49 %
Surfaces commerciales 173 m²	Prix de revient PR 8'508'801 CHF	Chauffage Gaz	B 41.00
	Valeur vénale VV 11'240'000 CHF		D 184.00

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 3**



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
37/1'581 m²

Surfaces commerciales
115 m²

Revenus locatifs
290'300 CHF

État locatif EL annualisé
582'960 CHF

Prix de revient PR
10'471'108 CHF

Valeur vénale VV
12'330'000 CHF

Ratio EL/VV
4.73 %

Ratio EL/PR
5.57 %

Vacant de la période
0.34 %


Vacant septembre 2023
1.05 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 41.00

IE D 183.00

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 4**



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
45/1'606 m²

Surfaces commerciales
270 m²

Revenus locatifs
309'771 CHF

État locatif EL annualisé
626'436 CHF

Prix de revient PR
10'276'874 CHF

Valeur vénale VV
13'470'000 CHF

Ratio EL/VV
4.65 %

Ratio EL/PR
6.10 %

Vacant de la période
0.00 %


Vacant septembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 46.00

IE D 206.00

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 5**



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
42/1'484 m²

Surfaces commerciales
110 m²

Revenus locatifs
291'866 CHF

État locatif EL annualisé
587'952 CHF

Prix de revient PR
10'719'936 CHF

Valeur vénale VV
13'890'000 CHF

Ratio EL/VV
4.23 %

Ratio EL/PR
5.48 %

Vacant de la période
0.41 %


Vacant septembre 2023
1.06 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 55.00

IE E 245.00

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
375/27'813 m²

Surfaces commerciales
703 m²

Revenus locatifs
4'414'360 CHF

État locatif EL annualisé
8'976'278 CHF

Prix de revient PR
151'813'909 CHF

Valeur vénale VV
229'708'000 CHF

Ratio EL/VV
3.91 %

Ratio EL/PR
5.91 %


Vacant de la période
1.42 %

Vacant septembre 2023
1.28 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
62.84 kW

LAUSANNE **Avenue de Sévelin 15**



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
61/3'241 m²

Surfaces commerciales
1'371 m²

Revenus locatifs
610'135 CHF

État locatif EL annualisé
1'233'780 CHF

Prix de revient PR
28'953'365 CHF

Valeur vénale VV
31'160'000 CHF

Ratio EL/VV
3.96 %

Ratio EL/PR
4.26 %

Vacant de la période
1.09 %

Vacant septembre 2023
4.59 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
165.43 kW

LAUSANNE

Avenue du Théâtre 7



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
 -/- m²

Surfaces commerciales
5'180 m²

Revenus locatifs
723'376 CHF

État locatif EL
 annualisé
1'485'980 CHF

Prix de revient PR
34'654'615 CHF

Valeur vénale VV
32'647'000 CHF

Ratio EL/VV
4.55 %

Ratio EL/PR
4.29 %

Vacant de la période
2.60 %

Vacant septembre 2023
2.58 %

Chauffage
Gaz, mazout

B 40.00

D 183.00

MONTREUX

Grand Rue 90, 92



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
10/1'354 m²

Surfaces commerciales
7'724 m²

Revenus locatifs
1'120'334 CHF

État locatif EL
 annualisé
2'151'412 CHF

Prix de revient PR
43'153'792 CHF

Valeur vénale VV
45'190'000 CHF

Ratio EL/VV
4.76 %

Ratio EL/PR
4.99 %

Vacant de la période
3.40 %

Vacant septembre 2023
2.76 %

Chauffage
Gaz

B 26.00

C 138.00

NYON

Chemin de la Redoute 1, 3



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
25/1'535 m²

Surfaces commerciales
 - m²

Revenus locatifs
202'224 CHF

État locatif EL
 annualisé
404'448 CHF

Prix de revient PR
8'784'353 CHF

Valeur vénale VV
8'633'000 CHF

Ratio EL/VV
4.68 %

Ratio EL/PR
4.60 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2023
0.00 %

Chauffage
Mazout

B 70.00

Photovoltaïque
40.56 kW

E 238.00

PUIDOUX

Chemin de Publoz 13, 15



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
91/5'794 m²

Surfaces commerciales
 - m²

Revenus locatifs
646'474 CHF

État locatif EL
 annualisé
1'356'630 CHF

Prix de revient PR
23'727'529 CHF

Valeur vénale VV
29'693'000 CHF

Ratio EL/VV
4.57 %

Ratio EL/PR
5.72 %

Vacant de la période
4.35 %

Vacant septembre 2023
5.42 %

Chauffage
à distance

B 25.00

PUIDOUX

Route de Sous-la-Ville 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
64/3'192 m²

Surfaces commerciales
 - m²

Revenus locatifs
351'853 CHF

État locatif EL
 annualisé
731'160 CHF

Prix de revient PR
18'937'410 CHF

Valeur vénale VV
18'920'000 CHF

Ratio EL/VV
3.86 %

Ratio EL/PR
3.86 %

Vacant de la période
2.44 %

Vacant septembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

REGENS

Rue de Crissier 9B



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
32/941 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
163'644 CHF
 État locatif EL
 annualisé
332'688 CHF
 Prix de revient PR
10'073'081 CHF
 Valeur vénale VV
9'506'000 CHF

Ratio EL/VV
3.50 %
 Ratio EL/PR
3.30 %
 Vacant de la période
1.71 %
 Vacant septembre 2023
1.08 %

Chauffage
Mazout

E 63.00

ST-SULPICE

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



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
186/3'763 m²
 Surfaces commerciales
387 m²

Revenus locatifs
809'441 CHF
 État locatif EL
 annualisé
1'654'095 CHF
 Prix de revient PR
38'390'329 CHF
 Valeur vénale VV
46'650'000 CHF

Ratio EL/VV
3.55 %
 Ratio EL/PR
4.31 %
 Vacant de la période
0.28 %
 Vacant septembre 2023
0.26 %

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur

D 26.00

Photovoltaïque
88.00 kW

C 126.00

VEVEY

Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
46/2'766 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
285'999 CHF
 État locatif EL
 annualisé
638'746 CHF
 Prix de revient PR
18'473'152 CHF
 Valeur vénale VV
16'980'000 CHF

Ratio EL/VV
3.76 %
 Ratio EL/PR
3.46 %
 Vacant de la période
10.48 %
 Vacant septembre 2023
0.00 %

Chauffage
Mazout

E 60.00

VEVEY

Rue des Marronniers 8, 10



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
30/1'782 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
217'614 CHF
 État locatif EL
 annualisé
435'288 CHF
 Prix de revient PR
7'026'383 CHF
 Valeur vénale VV
10'329'000 CHF

Ratio EL/VV
4.21 %
 Ratio EL/PR
6.20 %
 Vacant de la période
0.00 %
 Vacant septembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur

YVERDON-LES-BAINS

Rue St-Roch 36, 38, 40, 42



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
63/4'380 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
667'647 CHF
 État locatif EL
 annualisé
1'351'116 CHF
 Prix de revient PR
26'329'496 CHF
 Valeur vénale VV
31'434'000 CHF

Ratio EL/VV
4.30 %
 Ratio EL/PR
5.13 %
 Vacant de la période
1.17 %
 Vacant septembre 2023
1.08 %

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur

B 18.00


B 83.00




ZÜRICH Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) 298/22'250 m²	Revenus locatifs 8'831'059 CHF	Ratio EL/VV 2.96 %
 Surfaces commerciales 67'618 m²	État locatif EL annualisé 19'423'624 CHF	Ratio EL/PR 3.10 %
	Prix de revient PR 627'206'057 CHF	Vacant de la période 9.45 %
	Valeur vénale VV 656'657'000 CHF	Vacant septembre 2023 9.36 %





AFFOLTERN AM ALBIS Zürichstrasse 49, 55, Marktplatz 2, 5




 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 685'410 CHF	Ratio EL/VV 5.01 %	Vacant de la période 0.32 %
 Logements (nb/surface) 25/2'665 m²	État locatif EL annualisé 1'376'171 CHF	Ratio EL/PR 5.32 %	Vacant septembre 2023 0.16 %
 Surfaces commerciales 3'113 m²	Prix de revient PR 25'884'755 CHF	 Chauffage Mazout	CO ₂ D 41.00
	Valeur vénale VV 27'480'000 CHF		IE C 146.00






DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 186'069 CHF	Ratio EL/VV 4.36 %	Vacant de la période 2.02 %
 Logements (nb/surface) 24/1'950 m²	État locatif EL annualisé 381'013 CHF	Ratio EL/PR 4.84 %	Vacant septembre 2023 4.51 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'867'757 CHF	 Chauffage Mazout	CO ₂ B 55.00
	Valeur vénale VV 8'733'000 CHF		IE D 189.00





HORGEN Neugasse 3-17



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'237'609 CHF	Ratio EL/VV 3.10 %	Vacant de la période 0.15 %
 Logements (nb/surface) 77/6'447 m²	État locatif EL annualisé 2'486'820 CHF	Ratio EL/PR 3.89 %	Vacant septembre 2023 0.09 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 63'930'300 CHF	 Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 80'110'000 CHF	 Photovoltaïque 126.72 kW	


HORGEN Neugasse 18



 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 3'635'445 CHF	Ratio EL/VV 5.28 %	Vacant de la période 0.00 %
 Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 7'270'987 CHF	Ratio EL/PR 5.80 %	Vacant septembre 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales 32'221 m²	Prix de revient PR 125'457'154 CHF	 Chauffage Mazout	CO ₂ A 6.00
	Valeur vénale VV 137'820'000 CHF		IE B 54.00

● Immeuble en droit de superficie

HORGEN Neugasse 19, 35



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
134/8'287 m²

Surfaces commerciales
806 m²

Revenus locatifs
1'710'178 CHF

État locatif EL annualisé
3'458'084 CHF

Prix de revient PR
108'232'867 CHF

Valeur vénale VV
111'520'000 CHF

Ratio EL/VV
3.10 %


Ratio EL/PR
3.20 %

Photovoltaïque
68.02 kW

Vacant de la période
1.09 %

Vacant septembre 2023
1.87 %

HORGEN Neugasse B1



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

État locatif EL annualisé
- CHF

Prix de revient PR
51'068'558 CHF

Valeur vénale VV
58'220'000 CHF


Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant de la période
- %

Vacant septembre 2023
- %

HORGEN Neugasse B2



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

État locatif EL annualisé
- CHF

Prix de revient PR
92'454'597 CHF

Valeur vénale VV
108'880'000 CHF


Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant de la période
- %

Vacant septembre 2023
- %

HORGEN Neugasse B3



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

État locatif EL annualisé
- CHF

Prix de revient PR
4'241'064 CHF

Valeur vénale VV
1'974'000 CHF


Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant de la période
- %

Vacant septembre 2023
- %

MEILEN Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
2/399 m²

Surfaces commerciales
15'834 m²

Revenus locatifs
137'172 CHF

État locatif EL annualisé
602'103 CHF

Prix de revient PR
31'491'913 CHF

Valeur vénale VV
19'530'000 CHF

Ratio EL/VV
3.08 %


Ratio EL/PR
1.91 %

Chauffage
Mazout

Vacant de la période
54.44 %


Vacant septembre 2023
62.28 %

MEILEN Alte Landstrasse 161




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 191'166 CHF	Ratio EL/VV 3.55 %	Vacant de la période 0.53 %
Logements (nb/surface) 15/1'221 m²	État locatif EL annualisé 384'372 CHF	Ratio EL/PR 3.65 %	Vacant septembre 2023 0.53 %
Surfaces commerciales 295 m²	Prix de revient PR 10'540'217 CHF	Chauffage Pompe à chaleur	
	Valeur vénale VV 10'820'000 CHF		

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




Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 195'506 CHF	Ratio EL/VV 3.37 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 21/1'281 m²	État locatif EL annualisé 391'563 CHF	Ratio EL/PR 3.59 %	Vacant septembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 456 m²	Prix de revient PR 10'903'512 CHF	Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 11'610'000 CHF	D 31.00	
		C 110.00	

URDORF In der Luberzen 40, 42




Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 467'525 CHF	Ratio EL/VV 7.51 %	Vacant de la période 41.90 %
Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 1'611'050 CHF	Ratio EL/PR 6.67 %	Vacant septembre 2023 43.77 %
Surfaces commerciales 7'539 m²	Prix de revient PR 24'148'969 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 21'460'000 CHF	C 20.00	
		C 94.00	

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4



Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 384'979 CHF	Ratio EL/VV 6.69 %	Vacant de la période 50.47 %
Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 1'461'461 CHF	Ratio EL/PR 6.02 %	Vacant septembre 2023 46.01 %
Surfaces commerciales 7'354 m²	Prix de revient PR 24'262'470 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 21'840'000 CHF	C 39.00	
		D 216.00	

WINTERTHOUR Solarstrasse 21-29 (Neuwegi)



Type d'immeuble En construction	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - %	Vacant de la période - %
Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé - CHF	Ratio EL/PR - %	Vacant septembre 2023 - %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 46'721'924 CHF		
	Valeur vénale VV 36'660'000 CHF		

● Immeuble détenu par la société Axxess Real Estate SA

04

Mentions légales



Impressum

Editeur et responsable de publication

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
T +41 58 262 00 00
info@realstone.ch
www.realstone.ch

Crédits photos

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

Layout, production et photolitho

KOMUNIK

Impression

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

Disclaimer

Ce rapport et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas

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

realstone.ch