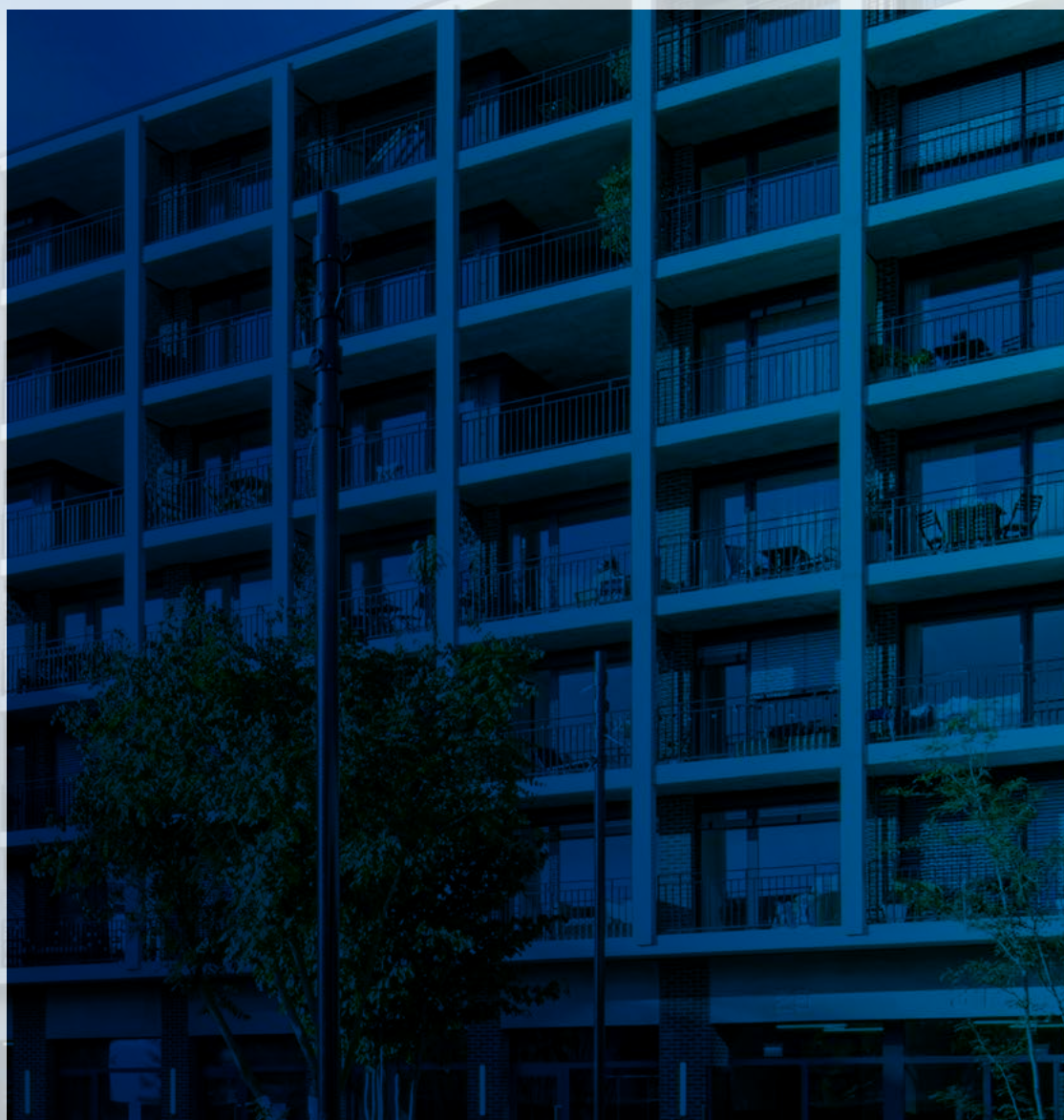


24

RSF



REALSTONE

**FONDS
REALSTONE RSF**

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2024

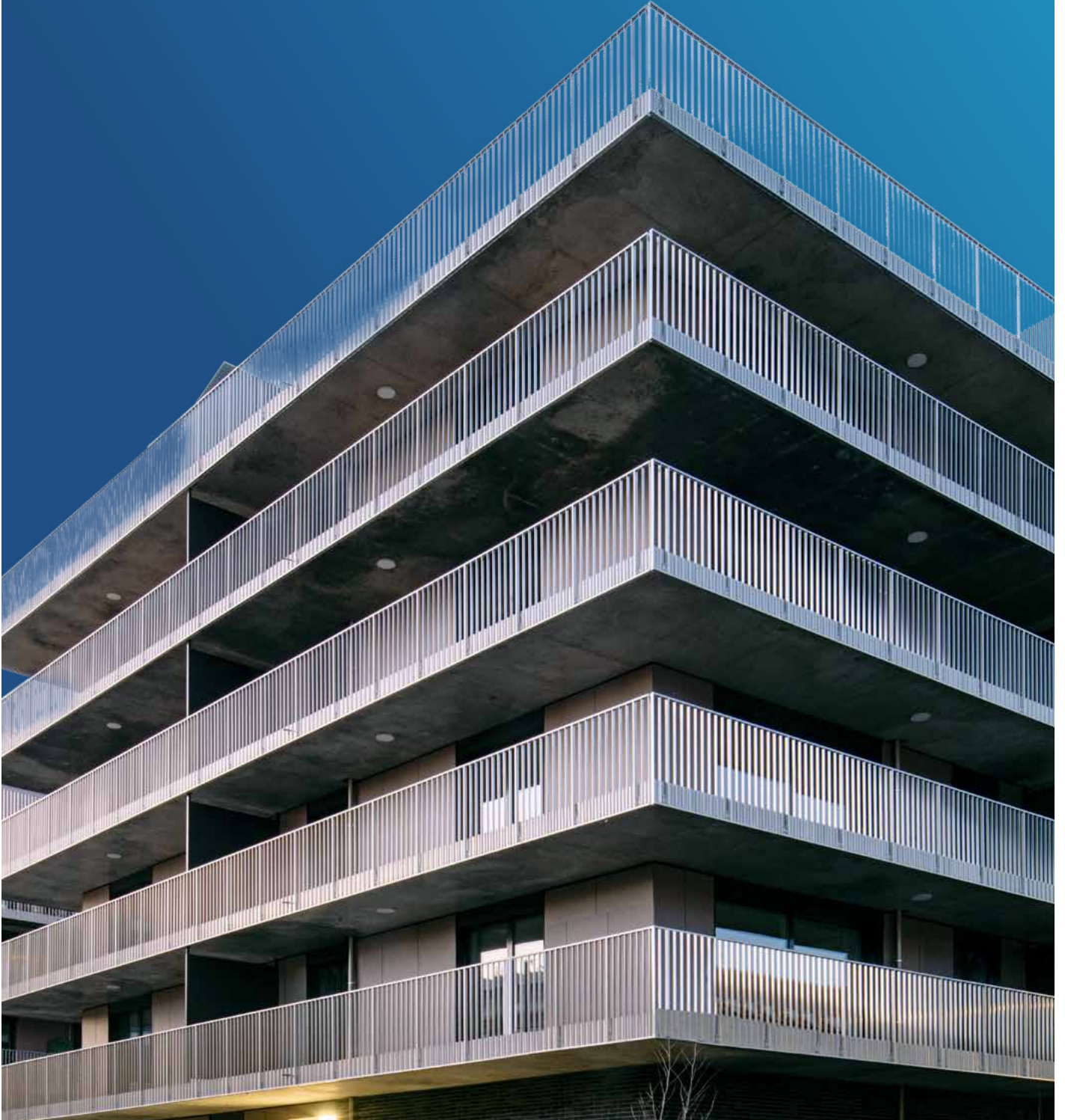


Sommaire

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	14
	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	45
	Disclaimer	45

01

Introduction



Présentation

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

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

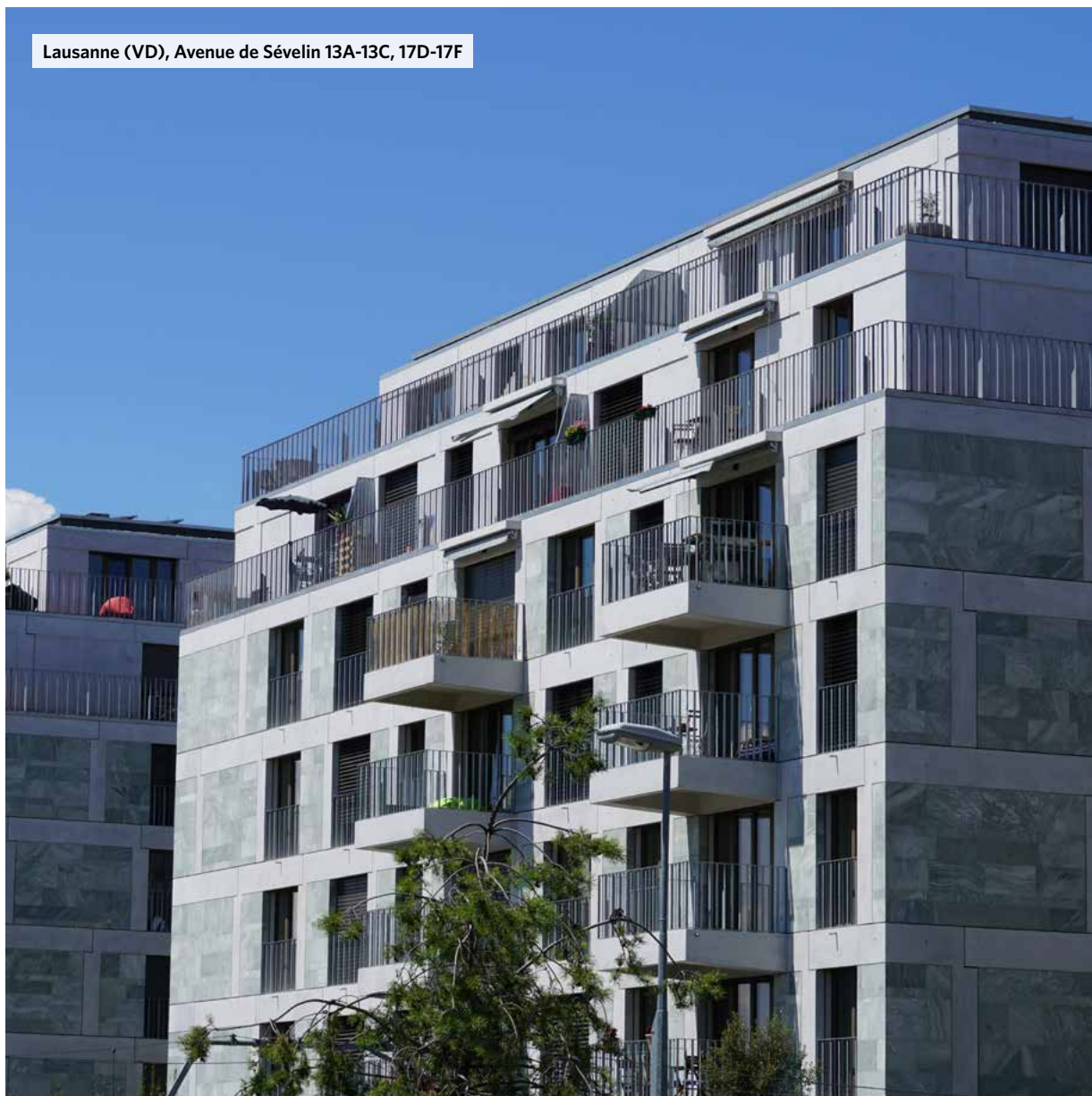
Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'in-

vestisseur 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.

Lancé en 2008, le fonds Realstone RSF atteint aujourd'hui une fortune totale de CHF 2.50 milliards

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

Lausanne (VD), Avenue de Sévelin 13A-13C, 17D-17F



Données clés

	au 30.09.2024 CHF	au 30.09.2023 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du fonds	2'495'659'046.07	2'532'301'840.75
Fortune nette du fonds	1'633'952'438.54	1'665'195'475.21
Valeur vénale estimée des immeubles	2'424'153'000.00	2'474'411'000.00
<i>Dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	72'435'000.00	229'295'000.00
Cours en bourse	129.50	121.50
Nombre d'immeubles	85	91

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF
30.09.2024	13'415'491	1'633'952'438.54	121.80
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

	au 30.09.2024	au 30.09.2023
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
Quote-part de perte sur loyer	7.91 %	8.88 %
Coefficient d'endettement	31.03 %	30.25 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.73 %	63.99 %
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) [•]	1.13 %	1.18 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) [•]	1.95 %	1.25 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) [•]	3.15 %	2.23 %
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n/a	n/a
Agio/Disagio	6.32 %	-2.11 %
Rendement de placement [•]	1.99 %	1.28 %

Période	[•] 2024	2023	[•] Depuis création du fonds	Ex. comptable 2024/2025
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Realstone	7.50 %	-0.62 %	136.27 %	3.34 %
SXI Real Estate Funds® Funds Broad Total Return [•]	9.83 %	5.03 %	142.80 %	3.69 %

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 2024 au 30 septembre 2024).
- [•] Du 1^{er} janvier au 30 septembre 2024.
- [•] Du 25 juin 2008 au 30 septembre 2024 (performance cumulative).
- [•] L'indice de comparaison SXI Real Estate® Funds Broad Total Return (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

Organisation

Direction de fonds

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Conseil d'administration

M. Yann Wermeille

Président

M. Yvan Schmidt

Vice-président

M. Esteban Garcia

Administrateur

Direction

M. Julian Reymond

CEO

M. Guillaume Fahrni

CFO

M. Alberto Simonato

Directeur

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA

1204 Genève

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

CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

représenté par M. Yves Cachemaille
et M. Sönke Thiedemann

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie SA

1208 Genève

Burriplus

3005 Bern (depuis le 1^{er} avril 2024)

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

Sidenza SA

8304 Wallisellen (depuis le 1^{er} avril 2024)

Wincasa AG

8404 Winterthur

02

Comptes et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.09.2024 CHF	au 30.09.2023 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	12'852'891.10	8'349'933.29
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'459'754'000.00	1'409'881'000.00
Immeubles à usage mixte	411'491'000.00	289'489'000.00
Immeubles à usage commercial	480'473'000.00	545'746'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	72'435'000.00	229'295'000.00
Total des immeubles	2'424'153'000.00	2'474'411'000.00
Autres actifs	58'653'154.97	49'540'907.46
Fortune totale du fonds	2'495'659'046.07	2'532'301'840.75
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	392'629'500.00	454'805'852.30
Autres engagements à court terme	129'046'345.77	73'577'323.86
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	299'498'000.00	293'780'500.00
Total des passifs	821'173'845.77	822'163'676.16
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'674'485'200.30	1'710'138'164.59
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-40'532'761.76	-44'942'689.38
Fortune nette du fonds	1'633'952'438.54	1'665'195'475.21
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'651'769'964.40	1'691'741'094.86
Distribution	-49'637'316.70	-47'624'993.05
Solde des mouvements de parts	—	—
Résultat total	31'819'790.84	21'079'373.39
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'633'952'438.54	1'665'195'475.21
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	121.80	124.12
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	11'278'023.46	10'594'279.27
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 01.04.2024 au 30.09.2024 CHF	du 01.04.2023 au 30.09.2023 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	45'137'933.33	45'712'741.53
Produits des avoirs en banque	2'405.15	—
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2'646'603.89	2'365'287.35
Autres revenus	765'156.66	654'389.35
Total des revenus	48'552'099.03	48'732'418.23
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	6'658'458.44	6'543'695.57
Entretien et réparations ordinaires	3'048'584.41	2'681'989.28
Entretien et réparations extraordinaires	664'152.29	537'485.03
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	2'966'219.55	4'380'326.23
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	1'095'011.59	1'558'244.33
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	3'006'322.99	3'090'661.68
Amortissements des immeubles	303'950.48	1'032'057.52
Impôts directs	3'161'842.99	3'529'781.98
Frais d'estimation et d'audit	170'362.57	176'067.70
Frais bancaires	79'690.46	36'474.05
Frais de publication, d'impression, autres	66'648.60	17'399.32
Rémunération réglementaire versée à la direction	5'855'831.31	6'052'477.56
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	484'620.38	453'386.00
Total des charges	27'561'696.06	30'090'046.25
Résultats		
Résultat net	20'990'402.97	18'642'371.98
Gains et pertes en capitaux réalisés	132'898.36	—
Résultat réalisé	21'123'301.33	18'642'371.98
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	10'696'489.51	2'437'001.41
Résultat total de la période	31'819'790.84	21'079'373.39
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	21'123'301.33	18'642'371.98
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	17'760'420.68	13'806'247.89
Report de gain en capital de l'exercice précédent	14'229'923.34	6'649'266.73
Résultat disponible pour être réparti	53'113'645.35	39'097'886.60
Distribution en revenus	—	—
Distribution en capital	—	—
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	—	—
Report à nouveau de revenu ordinaire	38'750'823.65	32'448'619.87
Report à nouveau de gain en capital	14'362'821.70	6'649'266.73
Report total à nouveau	53'113'645.35	39'097'886.60

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2024				
Court terme				
Variable	120'997'500.00	2.09 %	01.10.23	31.10.24
Variable	5'000'000.00	2.09 %	31.05.24	31.10.24
Variable	20'005'000.00	1.99 %	28.09.22	31.10.24
Variable	3'050'000.00	1.59 %	27.09.22	31.10.24
Variable	85'000'000.00	1.74 %	25.06.20	31.10.24
Variable	18'500'000.00	1.64 %	30.03.22	15.11.24
Variable	1'000'000.00	1.65 %	11.09.24	11.12.24
Variable	24'299'000.00	1.65 %	24.08.20	27.12.24
Fixe	10'000'000.00	1.21 %	27.02.15	27.02.25
Fixe	1'000'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fixe	3'500'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fixe	6'000'000.00	1.76 %	16.09.24	31.03.25
Fixe	8'500'000.00	1.73 %	30.09.24	31.03.25
Fixe	21'010'000.00	1.51 %	02.04.16	01.04.25
Fixe	45'000'000.00	1.70 %	30.04.24	30.04.25
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
Total court terme	392'629'500.00			
Long terme (de 1 à 5 ans)				
Fixe	7'000'000.00	2.15 %	16.10.23	16.10.25
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	3'950'000.00	2.17 %	13.10.23	13.10.26
Fixe	4'800'000.00	1.99 %	11.12.23	11.12.26
Fixe	7'600'000.00	1.88 %	14.01.24	13.01.27
Fixe	4'645'500.00	1.60 %	27.03.24	27.03.27
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	8'000'000.00	2.11 %	16.10.23	16.10.27
Fixe	11'000'000.00	0.50 %	01.12.20	30.11.27
Fixe	10'000'000.00	1.85 %	11.01.24	11.01.28
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	10'000'000.00	1.71 %	27.03.24	27.03.28
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
Fixe	5'940'000.00	1.00 %	01.10.16	30.09.28

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2024 (suite)				
Long terme (de 1 à 5 ans)(suite)				
Fixe	4'000'000.00	1.00 %	01.04.11	30.09.28
Fixe	7'000'000.00	1.00 %	06.03.19	06.03.29
Fixe	5'000'000.00	1.62 %	27.03.24	27.03.29
Total long terme (de 1 à 5 ans)	279'513'000.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
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)	19'985'000.00			
Autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques				
Autre prêt à terme fixe	60'000'000.00	1.30 %	30.09.24	30.01.25
Total autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques	60'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2024	752'127'500.00	1.70 %		
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers				
	1.35 an			

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

Variable	24'299'000.00	2.12 %	24.08.20	29.04.24
Variable	45'000'000.00	2.15 %	01.09.23	30.04.24
Variable	45'597'500.00	2.53 %	16.01.24	30.04.24
Variable	69'155'000.00	2.07 %	28.09.22	30.04.24
Variable	13'750'000.00	2.12 %	10.07.23	30.04.24
Variable	85'000'000.00	1.96 %	25.06.20	30.04.24
Variable	18'500'000.00	2.13 %	30.03.22	15.05.24
Variable	3'090'000.00	2.07 %	27.09.22	30.06.24
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

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	33'209'782.00

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.48 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	Aucune émission
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors du développement de projets de construction selon ancien contrat de fonds (art. 19 ch. 4) [•]	4.00 %	4.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 6 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors de rénovations ou transformations selon ancien contrat de fonds (art. 19 ch. 6 let. c) [•]	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 6 let. c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19 ch. 11)	125.- /Position	125.- /Position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19 ch. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	0.50 %

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

Transparence des commissions de gestion

La direction 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 ch. 10). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022.

- [•] 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 se monte à 4.16 % au 30 septembre 2024 et les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.34 % à 5.43 % au 30 septembre 2024, inchangé depuis le 31 mars 2024. En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré se monte à 3.03 % et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.57 % à 4.34 % au 30 septembre 2024, inchangé depuis le 31 mars 2024.

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier se monte à 3.04 % et les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.59 % à 4.38 % au 30 septembre 2024, inchangé depuis le 31 mars 2024.

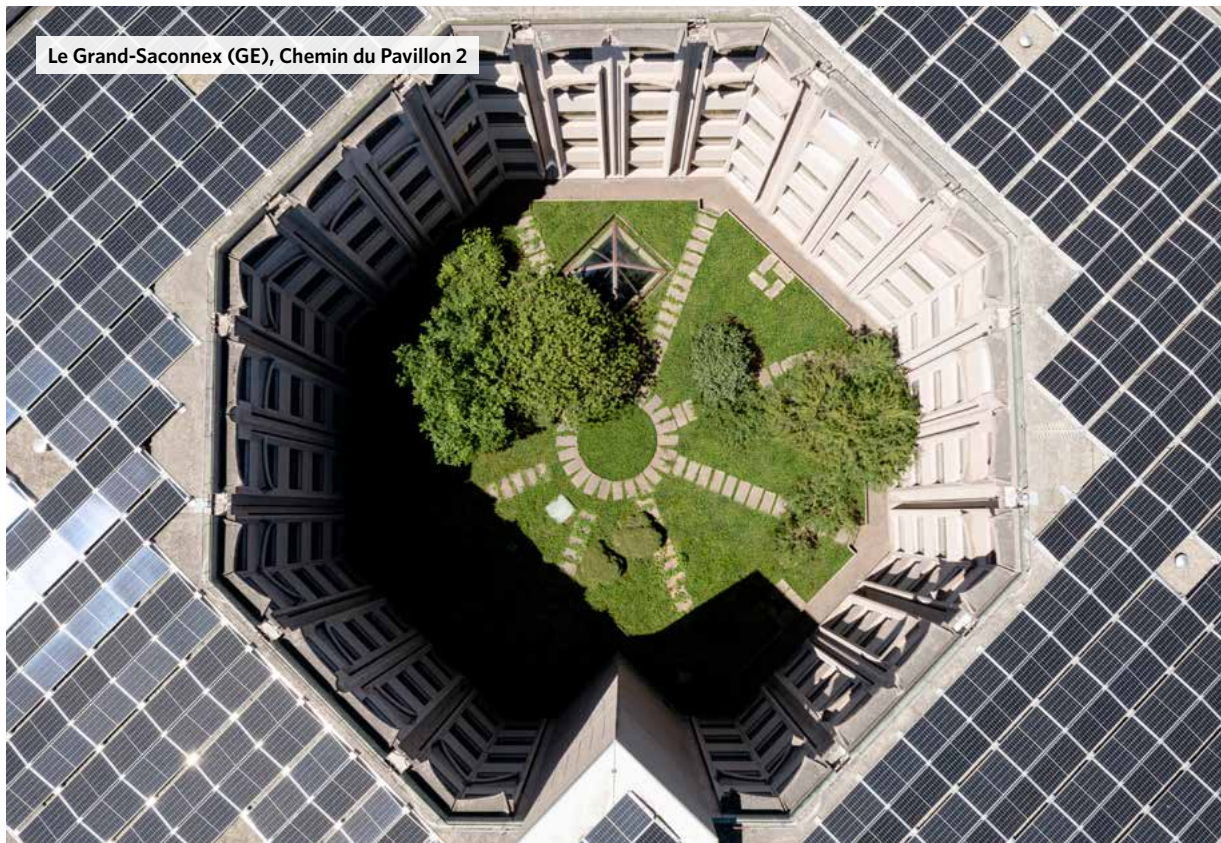
Liste des sociétés immobilières

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

Aucune indication d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires durant la période sous revue.



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

Achats et ventes durant la période

Achats

Aucun achat pour la période du 1^{er} avril 2024 au 30 septembre 2024.

Canton, commune, adresse	Détail de vente	Date de vente	Prix de vente CHF
Ventes			
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20a	Lot de PPE + place de parc	03.05.24	545'000
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20a	Lot de PPE + place de parc	06.05.24	615'000
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20a	Lot de PPE + place de parc	24.05.24	480'000
GE, Meyrin, Promenade des Champs-Fréchets 20	Immeuble d'habitation	28.06.24	5'450'000
GE, Meyrin, Promenade des Champs-Fréchets 24	Immeuble à usage mixte	28.06.24	6'390'000
FR, Fribourg, Avenue Jean-Marie-Musy 5	Immeuble d'habitation	29.07.24	7'800'000
Total des ventes			21'280'000

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

Aucune transaction pour la période du 1^{er} avril 2024 au 30 septembre 2024.

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

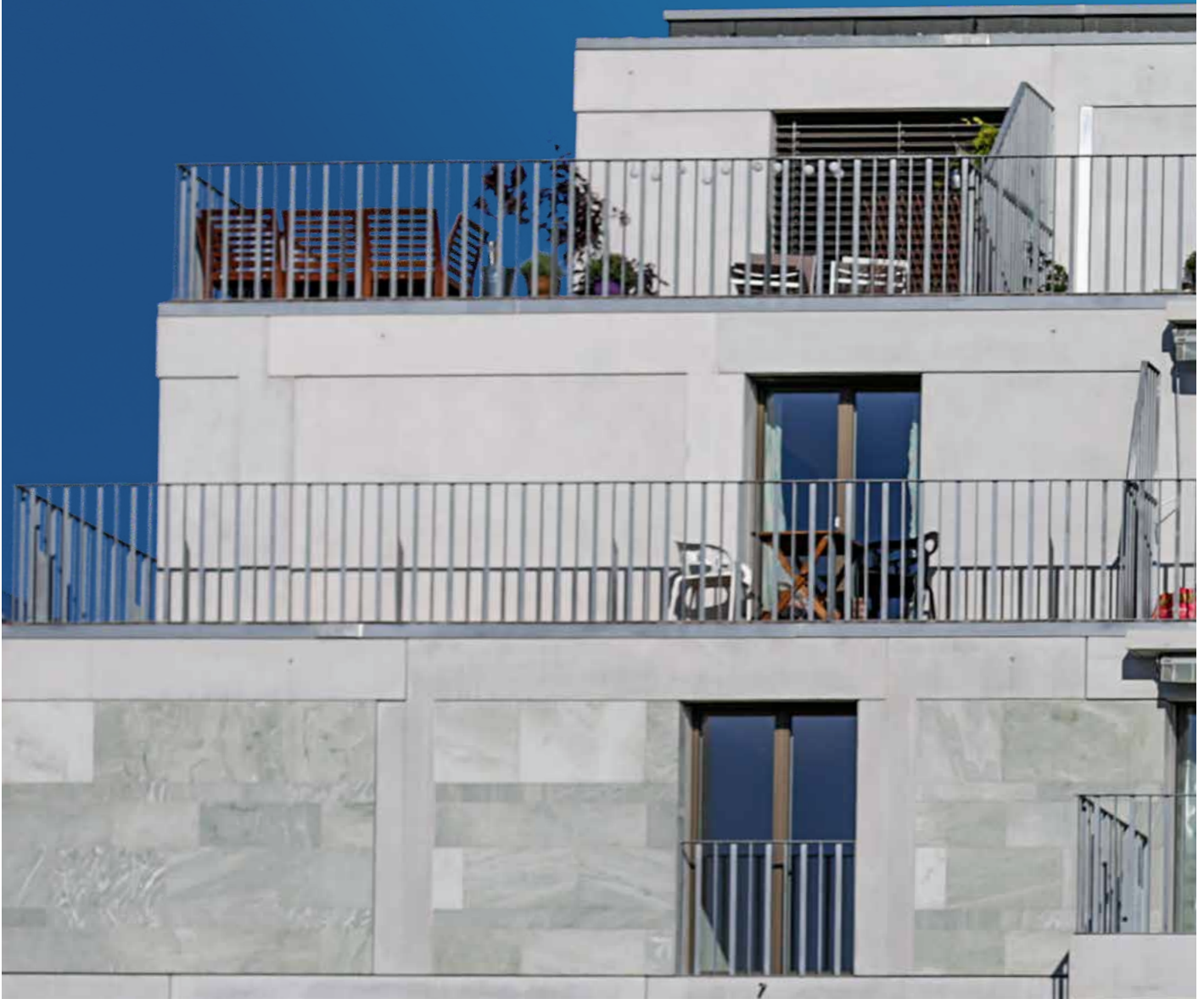
La vente des immeubles sis à Promenade des Champs-Fréchets 20 et Promenade des Champs-Fréchets 24 à Meyrin (GE) a été approuvée par la FINMA en application de l'article 32a al. 1 OPCC en lien avec l'article 63 al. 2 et 4 LPCC. Les frais de transaction sont conformes au prix du marché au sens de l'article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

Événements postérieurs à la date du bilan

Aucun événement n'a eu lieu entre la date de clôture et la publication du rapport semestriel.

03

Les immeubles

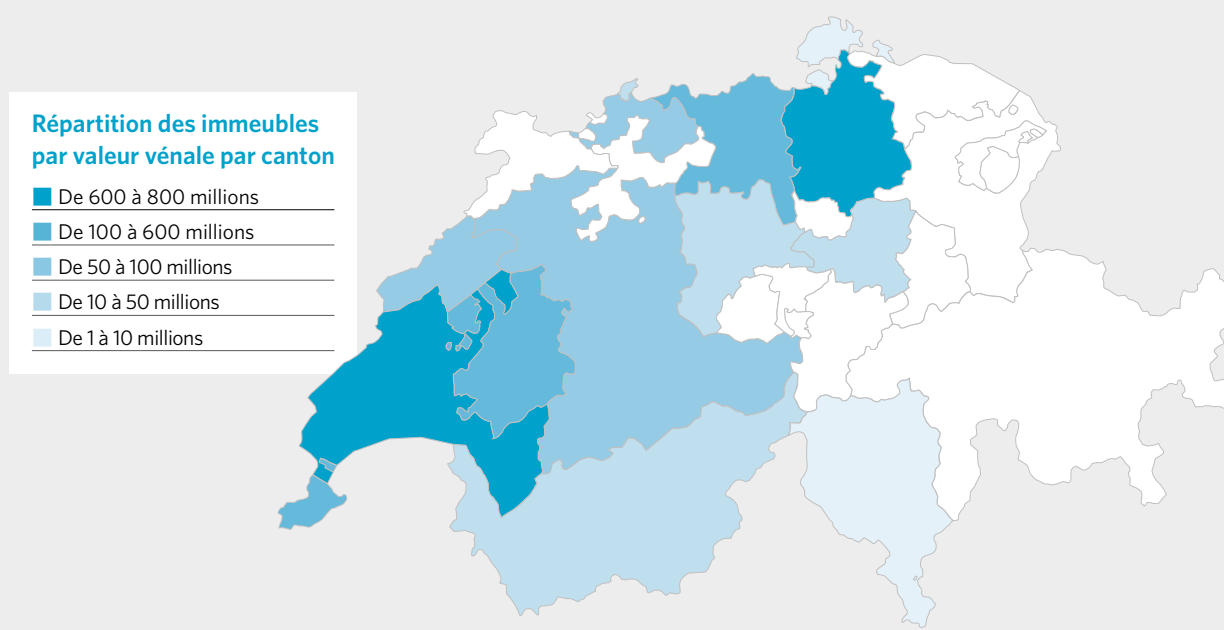


Composition du parc immobilier

SUISSE		Chiffres totaux du pays		
Logements (nb/surface) 3'987 / 245'299 m²	Valeur vénale VV 2'424'153'000 CHF	Etat locatif EL 104'350'448 CHF	Ratio EL/VV 4.30 %	Vacant de l'exercice** 7.83 %
Surfaces commerciales 141'570 m²	Revenus locatifs* 44'969'084 CHF	Prix de revient PR 2'231'917'240 CHF	Ratio EL/PR 4.68 %	Vacant septembre 2024 6.68 %

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

** 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 ni la perte sur loyers, ni les immeubles vendus ne rentrent dans le calcul.



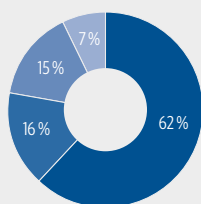
	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Répartition des immeubles par canton				
Zurich	31.62 %	766'487'000.00	3.60 %	6.86 %
Vaud	30.20 %	731'755'000.00	4.18 %	1.85 %
Fribourg	8.86 %	214'901'000.00	4.96 %	3.73 %
Argovie	8.36 %	202'667'000.00	4.32 %	5.23 %
Genève	7.12 %	172'525'000.00	5.86 %	34.69 %
Neuchâtel	3.30 %	79'950'000.00	5.71 %	8.26 %
Berne	3.20 %	77'640'000.00	3.97 %	2.80 %
Bâle-Campagne	2.83 %	68'625'000.00	5.22 %	9.65 %
Valais	1.61 %	39'030'000.00	5.33 %	0.46 %
Lucerne	1.31 %	31'830'000.00	5.12 %	17.65 %
Bâle-Ville	0.74 %	18'008'000.00	4.43 %	3.19 %
Schwytz	0.45 %	10'910'000.00	4.01 %	7.01 %
Schaffhouse	0.35 %	8'500'000.00	4.96 %	17.12 %
Tessin	0.05 %	1'325'000.00	0.00 %	0.00 %
Total	100 %	2'424'153'000.00	4.30 %	7.83 %

Composition du parc immobilier



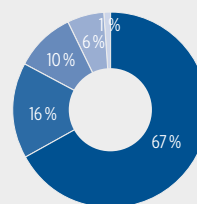
	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
Répartition des immeubles par type				
Logements [nb]	3'285	30	672	—
Surfaces résidentielles [m²]	198'399	3'289	43'611	—
Surfaces commerciales [m²]	12'835	107'469	21'266	—
Revenus locatifs [CHF]	26'778'411	11'033'934	7'075'739	81'000
Etat locatif EL [CHF]	59'190'919	27'238'482	17'759'047	162'000
Prix de revient PR [CHF]	1'240'478'329	526'170'245	380'422'052	84'846'614
Valeur vénale VV [CHF]	1'459'754'000	480'473'000	411'491'000	72'435'000
Ratio EL/VV	4.05 %	5.67 %	4.32 %	0.22 %
Ratio EL/PR	4.77 %	5.18 %	4.67 %	0.19 %

Répartition par note macro ^o
selon la valeur vénale au 30 septembre 2024



■ Note macro entre 4.5 et 5	62 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	16 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	15 %
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	7 %

Répartition par utilisation
selon les revenus locatifs au 30 septembre 2024







■ Logements	67 %
■ Surfaces commerciales	16 %
■ Bureau	10 %
■ Place de parc	6 %
■ Autres	1 %








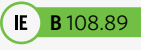
Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 30 septembre 2024, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Realstone RSF.






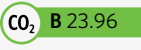
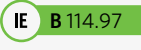
^o Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 30 septembre 2024.

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) 421/29'078 m²	Revenus locatifs 4'125'600 CHF	Ratio EL/VV 4.32 %
	 Surfaces commerciales 6'525 m²	État locatif EL annualisé 8'763'055 CHF Prix de revient PR 195'973'117 CHF Valeur vénale VV 202'667'000 CHF	Ratio EL/PR 4.47 % Vacant de la période 5.23 % Vacant septembre 2024 4.70 %

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 45	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 568'975 CHF	Ratio EL/VV 4.53 %
	 Logements (nb/surface) 71/4'992 m²	État locatif EL annualisé 1'187'875 CHF Prix de revient PR 24'675'843 CHF Valeur vénale VV 26'200'000 CHF	Ratio EL/PR 4.81 % Vacant de la période 3.93 % Vacant septembre 2024 3.53 %
 Surfaces commerciales - m ²		 Chauffage Gaz	 CO₂ B 24.17
		 Photovoltaïque 64.68 kW	 IE B 108.89

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 362'197 CHF	Ratio EL/VV 5.04 %
	 Logements (nb/surface) 40/1'078 m²	État locatif EL annualisé 757'787 CHF Prix de revient PR 12'384'222 CHF Valeur vénale VV 15'045'000 CHF	Ratio EL/PR 6.12 % Vacant de la période 4.12 % Vacant septembre 2024 2.75 %
 Surfaces commerciales 671 m²		 Chauffage à distance	 CO₂ B 23.96
			 IE B 114.97

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 38'177 CHF	Ratio EL/VV 5.22 %
	 Logements (nb/surface) 2/225 m²	État locatif EL annualisé 149'827 CHF Prix de revient PR 4'086'389 CHF Valeur vénale VV 2'872'000 CHF	Ratio EL/PR 3.67 % Vacant de la période 48.92 % Vacant septembre 2024 9.08 %
 Surfaces commerciales 913 m²		 Chauffage Mazout	 CO₂ E 41.37
			 IE B 140.75

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
993'651 CHF

État locatif EL
annualisé
2'028'439 CHF

Prix de revient PR
42'046'788 CHF

Valeur vénale VV
47'290'000 CHF

Ratio EL/VV
4.29 %

Ratio EL/PR
4.82 %

Vacant de la période
1.70 %

Vacant septembre 2024
3.15 %

Chauffage
Gaz **C 31.99**

Photovoltaïque
182.45 kW **B 143.58**

OBERKULM Rotkornstrasse 9, 11A-11B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
38/2'650 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
369'844 CHF

État locatif EL
annualisé
747'720 CHF

Prix de revient PR
16'248'534 CHF

Valeur vénale VV
17'620'000 CHF

Ratio EL/VV
4.24 %

Ratio EL/PR
4.60 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2024
8.10 %

Chauffage
Pompe à chaleur

RHEINFELDEN Bahnhofstrasse 21



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
1'777 m²

Revenus locatifs
96'764 CHF

État locatif EL
annualisé
304'717 CHF

Prix de revient PR
18'302'048 CHF

Valeur vénale VV
16'510'000 CHF

Ratio EL/VV
1.85 %

Ratio EL/PR
1.66 %

Vacant de la période
36.49 %

Vacant septembre 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

SPREITENBACH Willestrasse 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
32/2'960 m²

Surfaces commerciales
298 m²

Revenus locatifs
399'260 CHF

État locatif EL
annualisé
806'195 CHF

Prix de revient PR
21'744'112 CHF

Valeur vénale VV
21'850'000 CHF

Ratio EL/VV
3.69 %

Ratio EL/PR
3.71 %

Vacant de la période
0.83 %

Vacant septembre 2024
2.58 %

Chauffage
Pellets

UNTERSIGGENTHAL Hardackerstrasse 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'223 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
132'100 CHF

État locatif EL
annualisé
337'572 CHF

Prix de revient PR
8'107'333 CHF

Valeur vénale VV
7'980'000 CHF

Ratio EL/VV
4.23 %


Ratio EL/PR
4.16 %

Vacant de la période
21.03 %

Vacant septembre 2024
25.77 %

Chauffage
à distance

WILDEGG Bruggerstrasse 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'578 m²

Surfaces commerciales
267 m²

Revenus locatifs
209'276 CHF

État locatif EL annualisé
420'614 CHF

Prix de revient PR
10'270'222 CHF

Valeur vénale VV
9'680'000 CHF

Ratio EL/VV
4.35 %

Ratio EL/PR
4.10 %

Chauffage à distance


Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2024
0.00 %

CO₂ A 6.39

IE B 56.99

WILDEGG Bruggerstrasse 11A-11D



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
38/4'123 m²

Surfaces commerciales
2'566 m²

Revenus locatifs
667'441 CHF

État locatif EL annualisé
1'362'592 CHF

Prix de revient PR
25'732'578 CHF

Valeur vénale VV
26'450'000 CHF

Ratio EL/VV
5.15 %

Ratio EL/PR
5.30 %

Chauffage à distance


Vacant de la période
1.83 %

Vacant septembre 2024
2.29 %

CO₂ A 4.34

IE A 38.28

WILDEGG Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
46/2'985 m²

Surfaces commerciales
33 m²

Revenus locatifs
287'916 CHF

État locatif EL annualisé
659'719 CHF

Prix de revient PR
12'375'048 CHF

Valeur vénale VV
11'170'000 CHF

Ratio EL/VV
5.91 %

Ratio EL/PR
5.33 %

Chauffage à distance

Vacant de la période
8.92 %

Vacant septembre 2024
10.95 %

CO₂ B 19.94

IE C 179.64

BÂLE-CAMPAGNE Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface)
178/12'273 m²

 Surfaces commerciales
2'999 m²

Revenus locatifs
1'617'752 CHF

État locatif EL annualisé
3'579'062 CHF

Prix de revient PR
66'864'625 CHF


Valeur vénale VV
68'625'000 CHF


Ratio EL/VV
5.22 %


Ratio EL/PR
5.35 %


Vacant de la période
9.65 %


Vacant septembre 2024
7.96 %

MUTTENZ Eptingerstrasse 22 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
13/1'053 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
87'648 CHF

État locatif EL annualisé
258'804 CHF

Prix de revient PR
5'484'849 CHF


Valeur vénale VV
5'585'000 CHF


Ratio EL/VV
4.63 %


Ratio EL/PR
4.72 %


Vacant de la période
32.86 %


Vacant septembre 2024
33.86 %


 Chauffage
Mazout


 **CO₂ C 39.19**


 **IE B 136.55**

MÜNCHENSTEIN Therwilerstrasse 10, 12 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
20/1'525 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
206'447 CHF

État locatif EL annualisé
430'906 CHF

Prix de revient PR
9'478'553 CHF


Valeur vénale VV
10'540'000 CHF


Ratio EL/VV
4.09 %


Ratio EL/PR
4.55 %


Vacant de la période
4.85 %


Vacant septembre 2024
3.05 %


 Chauffage
Gaz


 **CO₂ B 18.57**


 **IE B 84.25**

PRATTELN Wyhlenstrasse 10, 22 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
124/7'968 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
794'394 CHF

État locatif EL annualisé
1'738'790 CHF

Prix de revient PR
30'628'054 CHF


Valeur vénale VV
32'170'000 CHF


Ratio EL/VV
5.41 %


Ratio EL/PR
5.68 %


Vacant de la période
8.66 %


Vacant septembre 2024
6.65 %


 Chauffage
à distance


 **CO₂ A 11.25**


 **IE B 101.66**

REINACH Niederbergstrasse 1 



 Type d'immeuble
Mixte

 Logements (nb/surface)
21/1'727 m²

 Surfaces commerciales
2'999 m²

Revenus locatifs
529'263 CHF

État locatif EL annualisé
1'150'563 CHF

Prix de revient PR
21'273'169 CHF


Valeur vénale VV
20'330'000 CHF

Ratio EL/VV
5.66 %

Ratio EL/PR
5.41 %

Vacant de la période
7.68 %

Vacant septembre 2024
5.94 %


 Chauffage
Mazout





BÂLE-VILLE Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) 34/2'768 m²	Revenus locatifs 382'216 CHF	Ratio EL/VV 4.43 %	
	 Surfaces commerciales 469 m²	État locatif EL annualisé 798'412 CHF	Ratio EL/PR 4.05 %
	Prix de revient PR 19'731'885 CHF	Vacant de la période 3.19 %	
	Valeur vénale VV 18'008'000 CHF	Vacant septembre 2024 4.88 %	





BÂLE Hochstrasse 66




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 97'086 CHF	Ratio EL/VV 4.28 %	Vacant de la période 0.00 %	
	 Logements (nb/surface) 10/541 m²	État locatif EL annualisé 194'172 CHF	Ratio EL/PR 4.63 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
	 Surfaces commerciales 62 m²	Prix de revient PR 4'193'737 CHF	 Chauffage à distance	CO₂ B 12.77
	Valeur vénale VV 4'535'000 CHF	IE B 117.66		





BÂLE Luzernerring 91, 93




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 131'445 CHF	Ratio EL/VV 4.17 %	Vacant de la période 0.00 %	
	 Logements (nb/surface) 8/1'198 m²	État locatif EL annualisé 269'320 CHF	Ratio EL/PR 3.49 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
	 Surfaces commerciales 152 m²	Prix de revient PR 7'715'033 CHF	 Chauffage à distance	CO₂ A 8.43
	Valeur vénale VV 6'463'000 CHF	IE B 76.99		





BÂLE Maulbeerstrasse 33










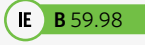
 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 55'169 CHF	Ratio EL/VV 4.17 %	Vacant de la période 18.56 %	
	 Logements (nb/surface) 7/405 m²	État locatif EL annualisé 137'700 CHF	Ratio EL/PR 3.30 %	Vacant septembre 2024 28.32 %
	 Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 4'168'190 CHF	 Chauffage à distance	CO₂ B 16.23
	Valeur vénale VV 3'300'000 CHF	IE B 149.03		

BÂLE Maulbeestrasse 31

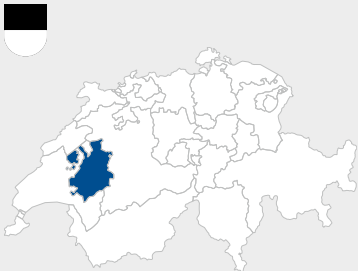




 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 98'516 CHF	Ratio EL/VV 5.32 %	Vacant de la période 0.00 %	
	 Logements (nb/surface) 9/624 m²	État locatif EL annualisé 197'220 CHF	Ratio EL/PR 5.40 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
	 Surfaces commerciales 145 m²	Prix de revient PR 3'654'925 CHF	 Chauffage à distance	CO₂ A 9.50
	Valeur vénale VV 3'710'000 CHF	IE B 87.28		

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	Revenus locatifs 1'496'984 CHF	Ratio EL/VV 3.97 %
	 Surfaces commerciales 2'157 m²	État locatif EL annualisé 3'084'684 CHF Prix de revient PR 69'905'733 CHF Valeur vénale VV 77'640'000 CHF	Ratio EL/PR 4.41 % Vacant de la période 2.80 % Vacant septembre 2024 1.80 %


OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A-121E, Dr. Zuber-Strasse 2, 2A-2B		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 1'496'984 CHF	Ratio EL/VV 3.97 %	Vacant de la période 2.80 %
	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	État locatif EL annualisé 3'084'684 CHF Prix de revient PR 69'905'733 CHF Valeur vénale VV 77'640'000 CHF	Ratio EL/PR 4.41 %	Vacant septembre 2024 1.80 %
 Surfaces commerciales 2'157 m²		 Chauffage Pellets	 CO₂ A 3.12	
			 IE B 59.98	





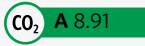


FRIBOURG Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) 559/25'283 m²	Revenus locatifs 5'174'630 CHF	Ratio EL/VV 4.96 %
 Surfaces commerciales 15'876 m²	État locatif EL annualisé 10'667'218 CHF	Ratio EL/PR 5.32 %
	Prix de revient PR 200'507'638 CHF	Vacant de la période 3.73 %
	Valeur vénale VV 214'901'000 CHF	Vacant septembre 2024 1.60 %





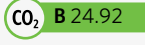
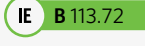
FRIBOURG Route des Arsenaux 6, 8, 10




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 2'001'353 CHF	Ratio EL/VV 4.37 %	Vacant de la période 4.16 %
 Logements (nb/surface) 234/11'380 m²	État locatif EL annualisé 4'058'425 CHF	Ratio EL/PR 5.08 %	Vacant septembre 2024 0.64 %
 Surfaces commerciales 3'191 m²	Prix de revient PR 79'919'013 CHF	 Chauffage à distance	 CO₂ A 8.91
	Valeur vénale VV 92'850'000 CHF	 Photovoltaïque 67.50 kW	 IE B 77.76





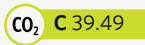
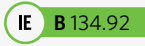
FRIBOURG Route des Arsenaux 15




 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 564'085 CHF	Ratio EL/VV 5.95 %	Vacant de la période 0.34 %
 Logements (nb/surface) 37/2'649 m²	État locatif EL annualisé 1'132'450 CHF	Ratio EL/PR 5.86 %	Vacant septembre 2024 0.25 %
 Surfaces commerciales 2'894 m²	Prix de revient PR 19'327'192 CHF	 Chauffage Gaz	 CO₂ B 24.92
	Valeur vénale VV 19'020'000 CHF		 IE B 113.72





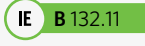
FRIBOURG Avenue Jean-Marie-Musy 3



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 232'578 CHF	Ratio EL/VV 5.50 %	Vacant de la période 2.36 %
 Logements (nb/surface) 32/2'419 m²	État locatif EL annualisé 477'732 CHF	Ratio EL/PR 4.76 %	Vacant septembre 2024 1.23 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 10'035'526 CHF	 Chauffage Mazout	 CO₂ C 39.49
	Valeur vénale VV 8'693'000 CHF		 IE B 134.92

FRIBOURG Chemin des Rosiers 1



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 182'911 CHF	Ratio EL/VV 4.44 %	Vacant de la période 2.65 %
 Logements (nb/surface) 18/1'530 m²	État locatif EL annualisé 378'763 CHF	Ratio EL/PR 4.36 %	Vacant septembre 2024 0.70 %
 Surfaces commerciales 145 m²	Prix de revient PR 8'686'405 CHF	 Chauffage Gaz	 CO₂ C 29.69
	Valeur vénale VV 8'538'000 CHF		 IE B 132.11

FRIBOURG Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
154/5'689 m²

Surfaces commerciales
457 m²

Revenus locatifs
942'790 CHF

État locatif EL annualisé
1'913'276 CHF

Prix de revient PR
38'078'565 CHF

Valeur vénale VV
45'870'000 CHF

Ratio EL/VV
4.17 %

Ratio EL/PR
5.02 %

Chauffage
 à distance **CO₂ A 9.27**

Photovoltaïque
 88.50 kW **IE B 82.95**

Vacant de la période
1.49 %

Vacant septembre 2024
1.13 %

GIVISIEZ Route du Mont Carmel 1, 3, 5

Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
9'189 m²

Revenus locatifs
786'333 CHF

État locatif EL annualisé
1'777'412 CHF

Prix de revient PR
24'882'006 CHF

Valeur vénale VV
23'220'000 CHF

Ratio EL/VV
7.65 %

Ratio EL/PR
7.14 %

Chauffage
 Gaz **CO₂ C 18.91**

Photovoltaïque
 150.58 kW **IE B 86.63**

Vacant de la période
9.93 %

Vacant septembre 2024
6.29 %

GIVISIEZ Route du Tir-Fééral 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
19'578'931 CHF

Valeur vénale VV
16'710'000 CHF

Ratio EL/VV
5.56 %

Ratio EL/PR
4.75 %

Chauffage
 Pompe à chaleur

Photovoltaïque
 32.25 kW

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2024
0.00 %

GENÈVE Chiffres totaux du canton

Logements (nb/surface)
36/2'222 m²

Surfaces commerciales
24'843 m²

Revenus locatifs
3'317'607 CHF

État locatif EL annualisé
10'102'745 CHF

Prix de revient PR
194'970'181 CHF

Valeur vénale VV
172'525'000 CHF

Ratio EL/VV
5.86 %

Ratio EL/PR
5.18 %

Vacant de la période
34.69 %

Vacant septembre 2024
30.10 %

GENÈVE Avenue Eugène-Pittard 34 📍

Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
2'029 m²

Revenus locatifs
599'723 CHF

État locatif EL annualisé
1'199'037 CHF

Prix de revient PR
34'315'637 CHF

Valeur vénale VV
25'026'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %

Ratio EL/PR
3.49 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 27.06

IE B 137.77

GENÈVE Chemin de Mon-Soleil 1A 📍

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/1'086 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
146'910 CHF

État locatif EL annualisé
296'040 CHF

Prix de revient PR
6'275'457 CHF

Valeur vénale VV
7'923'000 CHF

Ratio EL/VV
3.74 %

Ratio EL/PR
4.72 %

Vacant de la période
0.75 %

Vacant septembre 2024
0.75 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 23.10

IE B 104.36

GENÈVE Rue de Montchoisy 7 📍

Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
24/1'136 m²

Surfaces commerciales
224 m²

Revenus locatifs
270'931 CHF

État locatif EL annualisé
536'472 CHF

Prix de revient PR
9'726'089 CHF

Valeur vénale VV
14'896'000 CHF

Ratio EL/VV
3.60 %

Ratio EL/PR
5.52 %

Vacant de la période
0.62 %

Vacant septembre 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 21.35

IE B 95.91

LE GRAND-SACONNEX Chemin du Pavillon 2 📍

Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
22'590 m²

Revenus locatifs
2'300'042 CHF

État locatif EL annualisé
8'071'196 CHF

Prix de revient PR
144'652'998 CHF

Valeur vénale VV
124'680'000 CHF

Ratio EL/VV
6.47 %

Ratio EL/PR
5.58 %

Vacant de la période
43.35 %

Vacant septembre 2024
37.65 %

Chauffage
Gaz, mazout

CO₂ C 17.83

Photovoltaïque
407.00 kW

IE B 101.44


📍 Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA





LUCERNE Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) 72/4'901 m²	Revenus locatifs 674'081 CHF	Ratio EL/VV 5.12 %
 Surfaces commerciales 3'515 m²	État locatif EL annualisé 1'628'701 CHF	Ratio EL/PR 4.19 %
	Prix de revient PR 38'852'865 CHF	Vacant de la période 17.65 %
	Valeur vénale VV 31'830'000 CHF	Vacant septembre 2024 23.02 %





EBIKON Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A-3B, 5A-5B




 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 485'069 CHF	Ratio EL/VV 5.53 %	Vacant de la période 17.69 %
 Logements (nb/surface) 28/2'704 m²	État locatif EL annualisé 1'120'496 CHF	Ratio EL/PR 4.90 %	Vacant septembre 2024 16.51 %
 Surfaces commerciales 3'161 m²	Prix de revient PR 22'873'100 CHF	 Chauffage à distance	CO ₂ B 13.89
	Valeur vénale VV 20'280'000 CHF		IE B 124.83





EMMENBRÜCKE Gerliswilstrasse 78



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 20'600 CHF	Ratio EL/VV 3.09 %	Vacant de la période 0.00 %
 Logements (nb/surface) 4/413 m²	État locatif EL annualisé 42'000 CHF	Ratio EL/PR 1.12 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales 354 m²	Prix de revient PR 3'755'228 CHF	 Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 1'360'000 CHF		

LUCERNE Blattenmoosstrasse 2, 4





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 168'413 CHF	Ratio EL/VV 4.58 %	Vacant de la période 19.26 %
 Logements (nb/surface) 40/1'784 m²	État locatif EL annualisé 466'205 CHF	Ratio EL/PR 3.81 %	Vacant septembre 2024 40.74 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 12'224'537 CHF	 Chauffage à distance	CO ₂ A 12.05
	Valeur vénale VV 10'190'000 CHF		IE B 98.49







NEUCHÂTEL Chiffres totaux du canton





 Logements (nb/surface) 382/30'120 m²	Revenus locatifs 2'089'570 CHF	Ratio EL/VV 5.71 %
 Surfaces commerciales 3'533 m²	État locatif EL annualisé 4'563'758 CHF	Ratio EL/PR 5.34 %
	Prix de revient PR 85'452'478 CHF	Vacant de la période 8.26 %
	Valeur vénale VV 79'950'000 CHF	Vacant septembre 2024 5.23 %










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



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 413'406 CHF	Ratio EL/VV 5.82 %	Vacant de la période 4.70 %									
 Logements (nb/surface) 88/7'008 m²	État locatif EL annualisé 868'238 CHF	Ratio EL/PR 5.46 %	Vacant septembre 2024 3.34 %									
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 15'898'083 CHF	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;">CO₂ C 33.73</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gaz</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">IE B 150.38</td> </tr> </table>			Chauffage	CO₂ C 33.73		Gaz				IE B 150.38
	Chauffage	CO₂ C 33.73										
	Gaz											
		IE B 150.38										
	Valeur vénale VV 14'930'000 CHF											


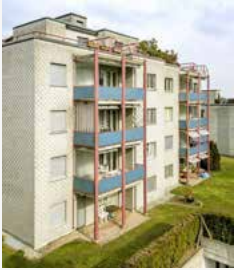





LA CHAUX-DE-FONDS Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47 








 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'676'164 CHF	Ratio EL/VV 5.68 %	Vacant de la période 9.09 %												
 Logements (nb/surface) 294/23'112 m²	État locatif EL annualisé 3'695'520 CHF	Ratio EL/PR 5.31 %	Vacant septembre 2024 5.67 %												
 Surfaces commerciales 3'533 m²	Prix de revient PR 69'554'395 CHF	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;">CO₂ B 12.73</td> </tr> <tr> <td></td> <td>à distance</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Photovoltaïque</td> <td style="text-align: right;">IE B 114.47</td> </tr> <tr> <td></td> <td>353.00 kW</td> <td></td> </tr> </table>			Chauffage	CO₂ B 12.73		à distance			Photovoltaïque	IE B 114.47		353.00 kW	
	Chauffage	CO₂ B 12.73													
	à distance														
	Photovoltaïque	IE B 114.47													
	353.00 kW														
	Valeur vénale VV 65'020'000 CHF														



● Immeuble en droit de superficie







SCHAFFHOUSE		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	Revenus locatifs 173'262 CHF	Ratio EL/VV 4.96 %
	 Surfaces commerciales - m²	État locatif EL annualisé 421'464 CHF	Ratio EL/PR 4.53 %
		Prix de revient PR 9'309'976 CHF	Vacant de la période 17.12 %
		Valeur vénale VV 8'500'000 CHF	Vacant septembre 2024 18.68 %

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A-12B		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 173'262 CHF	Ratio EL/VV 4.96 %	Vacant de la période 17.12 %
	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	État locatif EL annualisé 421'464 CHF	Ratio EL/PR 4.53 %	Vacant septembre 2024 18.68 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 9'309'976 CHF	 Chauffage à distance	 CO₂ B 26.81
		Valeur vénale VV 8'500'000 CHF		









SCHWYTZ		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 20/1'010 m²	Revenus locatifs 203'565 CHF	Ratio EL/VV 4.01 %
	 Surfaces commerciales 206 m²	État locatif EL annualisé 437'988 CHF Prix de revient PR 9'759'053 CHF Valeur vénale VV 10'910'000 CHF	Ratio EL/PR 4.49 % Vacant de la période 7.01 % Vacant septembre 2024 11.19 %








SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25A 	
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 203'565 CHF	Ratio EL/VV 4.01 %
	 Logements (nb/surface) 20/1'010 m²	État locatif EL annualisé 437'988 CHF Prix de revient PR 9'759'053 CHF Valeur vénale VV 10'910'000 CHF	Ratio EL/PR 4.49 %
 Surfaces commerciales 206 m²	 Chauffage Mazout		

TESSIN		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 3/296 m²	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - %
	 Surfaces commerciales - m ²	État locatif EL annualisé - CHF Prix de revient PR 1'532'067 CHF Valeur vénale VV 1'325'000 CHF	Ratio EL/PR - % Vacant de la période 0.00 % Vacant septembre 2024 0.00 %

BELLINZONE		Via Tomaso Rodari 20 	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - % Vacant de la période - %
	 Logements (nb/surface) 3/296 m²	État locatif EL annualisé - CHF Prix de revient PR 1'532'067 CHF Valeur vénale VV 1'325'000 CHF	Ratio EL/PR - % Vacant septembre 2024 - %
 Surfaces commerciales - m ²		 Chauffage à distance	

VALAIS		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 42/1'898 m²	Revenus locatifs 1'035'430 CHF	Ratio EL/VV 5.33 %
	 Surfaces commerciales 4'283 m²	État locatif EL annualisé 2'081'060 CHF	Ratio EL/PR 5.38 %
		Prix de revient PR 38'662'682 CHF	Vacant septembre 2024 0.28 %
		Valeur vénale VV 39'030'000 CHF	

SAXON		Route du Léman 29 		
	 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 744'250 CHF	Ratio EL/VV 5.72 %	Vacant de la période 0.00 %
	 Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 1'488'500 CHF	Ratio EL/PR 5.89 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
	 Surfaces commerciales 4'283 m²	Prix de revient PR 25'259'273 CHF	 Chauffage à distance	 CO₂ B 10.39
	Valeur vénale VV 26'030'000 CHF	 IE B 94.37		


SION		Route de Chippis 68E, 70A, 70C 		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 291'180 CHF	Ratio EL/VV 4.56 %	Vacant de la période 1.62 %
	 Logements (nb/surface) 42/1'898 m²	État locatif EL annualisé 592'560 CHF	Ratio EL/PR 4.42 %	Vacant septembre 2024 0.97 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'403'409 CHF	 Chauffage Pompe à chaleur	 Photovoltaïque 75.00 kW
	Valeur vénale VV 13'000'000 CHF			






VAUD Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) 1'535/81'695 m²	Revenus locatifs 14'730'307 CHF	Ratio EL/VV 4.18 %
 Surfaces commerciales 15'871 m²	État locatif EL annualisé 30'623'014 CHF	Ratio EL/PR 5.25 %
	Prix de revient PR 582'962'590 CHF	Vacant de la période 1.86 %
	Valeur vénale VV 731'755'000 CHF	Vacant septembre 2024 1.98 %





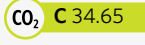
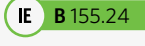
CHESEaux-SUR-LAUSANNE Chemin de Mon-Repos 3, 5




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 283'174 CHF	Ratio EL/VV 3.55 %	Vacant de la période 1.45 %
 Logements (nb/surface) 28/1'698 m²	État locatif EL annualisé 574'692 CHF	Ratio EL/PR 3.80 %	Vacant septembre 2024 1.50 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 15'110'909 CHF	 Chauffage Pompe à chaleur	
	Valeur vénale VV 16'190'000 CHF	 Photovoltaïque 42.50 kW	







CRISSIER Rue du Jura 4




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 377'953 CHF	Ratio EL/VV 4.78 %	Vacant de la période 0.71 %
 Logements (nb/surface) 55/2'637 m²	État locatif EL annualisé 769'428 CHF	Ratio EL/PR 6.15 %	Vacant septembre 2024 0.41 %
 Surfaces commerciales 123 m²	Prix de revient PR 12'517'714 CHF	 Chauffage Gaz	 CO₂ C 34.65
	Valeur vénale VV 16'103'000 CHF		 IE B 155.24





CRISSIER Rue du Jura 7



 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 31'638 CHF	Ratio EL/VV 4.69 %	Vacant de la période 5.38 %
 Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 66'876 CHF	Ratio EL/PR 4.38 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales 465 m²	Prix de revient PR 1'526'827 CHF	 Chauffage Mazout	 CO₂ E 60.95
	Valeur vénale VV 1'425'000 CHF		 IE C 204.42

GLAND Rue de la Paix 1



 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 350'591 CHF	Ratio EL/VV 5.61 %	Vacant de la période 0.00 %
 Logements (nb/surface) 15/1'015 m²	État locatif EL annualisé 1'082'411 CHF	Ratio EL/PR 4.17 %	Vacant septembre 2024 27.08 %
 Surfaces commerciales 1'389 m²	Prix de revient PR 25'933'489 CHF	 Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 19'299'000 CHF		

GLAND Rue de la Paix 3

Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
81'000 CHF

État locatif EL
annualisé
162'000 CHF

Prix de revient PR
7'200'089 CHF

Valeur vénale VV
7'303'000 CHF

Ratio EL/VV
2.22 %

Ratio EL/PR
2.25 %

Vacant de la période
- %

Vacant septembre 2024
- %

Projet en cours

GLAND Rue de la Paix 5

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/2'521 m²

Surfaces commerciales
200 m²

Revenus locatifs
465'141 CHF

État locatif EL
annualisé
1'007'422 CHF

Prix de revient PR
15'536'159 CHF

Valeur vénale VV
24'180'000 CHF

Ratio EL/VV
4.17 %

Ratio EL/PR
6.48 %

Vacant de la période
7.66 %

Vacant septembre 2024
4.03 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
30.00 kW

GLAND Rue de Savoie 4

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/672 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
124'632 CHF

État locatif EL
annualisé
249'264 CHF

Prix de revient PR
7'074'649 CHF

Valeur vénale VV
7'107'000 CHF

Ratio EL/VV
3.51 %

Ratio EL/PR
3.52 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2024
0.00 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Photovoltaïque
9.60 kW

LAUSANNE Route de Berne 2

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
54/1'220 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
522'234 CHF

État locatif EL
annualisé
1'047'953 CHF

Prix de revient PR
15'111'316 CHF

Valeur vénale VV
19'062'000 CHF

Ratio EL/VV
5.50 %

Ratio EL/PR
6.93 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur

Photovoltaïque
40.00 kW

CO₂ B 25.04

IE B 121.37

LAUSANNE Rue du Bugnon 6, 8, 10

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
52/2'827 m²

Surfaces commerciales
531 m²

Revenus locatifs
448'537 CHF

État locatif EL
annualisé
904'008 CHF

Prix de revient PR
12'410'912 CHF

Valeur vénale VV
23'733'000 CHF

Ratio EL/VV
3.81 %

Ratio EL/PR
7.28 %

Vacant de la période
0.19 %

Vacant septembre 2024
0.13 %


Chauffage
à distance

Photovoltaïque
41.00 kW

CO₂ A 11.82


IE B 108.72

LAUSANNE Avenue de Chailly 2




Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 173'466 CHF	Ratio EL/VV 3.70 %	Vacant de la période 6.47 %
Logements (nb/surface) 13/1'020 m²	État locatif EL annualisé 370'932 CHF	Ratio EL/PR 3.95 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
Surfaces commerciales 443 m²	Prix de revient PR 9'397'632 CHF	Chauffage à distance	A 8.23
	Valeur vénale VV 10'017'000 CHF		B 75.46

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




Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 759'408 CHF	Ratio EL/VV 3.90 %	Vacant de la période 0.63 %
Logements (nb/surface) 95/4'172 m²	État locatif EL annualisé 1'536'516 CHF	Ratio EL/PR 5.70 %	Vacant septembre 2024 1.05 %
Surfaces commerciales 2'200 m²	Prix de revient PR 26'967'760 CHF	Chauffage Gaz	A 16.10
	Valeur vénale VV 39'371'000 CHF	Photovoltaïque 39.36 kW	B 72.16

LAUSANNE Rue de Genève 95




Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 145'344 CHF	Ratio EL/VV 6.56 %	Vacant de la période 5.36 %
Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 307'152 CHF	Ratio EL/PR 5.55 %	Vacant septembre 2024 5.36 %
Surfaces commerciales 1'720 m²	Prix de revient PR 5'530'898 CHF	Chauffage à distance	C 22.54
	Valeur vénale VV 4'682'000 CHF		B 79.89

LAUSANNE Rue de l'Industrie 9, 11




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 312'452 CHF	Ratio EL/VV 4.58 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 37/2'065 m²	État locatif EL annualisé 626'100 CHF	Ratio EL/PR 6.88 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
Surfaces commerciales 377 m²	Prix de revient PR 9'097'015 CHF	Chauffage à distance	A 8.73
	Valeur vénale VV 13'670'000 CHF		B 79.37

LAUSANNE Route du Pavement 75, 75A




Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 172'270 CHF	Ratio EL/VV 4.81 %	Vacant de la période 0.78 %
Logements (nb/surface) 15/847 m²	État locatif EL annualisé 347'608 CHF	Ratio EL/PR 5.77 %	Vacant septembre 2024 0.97 %
Surfaces commerciales 180 m²	Prix de revient PR 6'027'347 CHF	Chauffage Gaz	C 35.55
	Valeur vénale VV 7'223'000 CHF		B 159.41

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 2**




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 250'740 CHF	Ratio EL/VV 4.11 %	Vacant de la période 3.72 %
Logements (nb/surface) 32/1'123 m²	État locatif EL annualisé 525'024 CHF	Ratio EL/PR 5.30 %	Vacant septembre 2024 0.53 %
Surfaces commerciales 173 m²	Prix de revient PR 9'908'401 CHF	Chauffage Gaz	C 32.39
	Valeur vénale VV 12'770'000 CHF		B 145.91

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 3**




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 295'888 CHF	Ratio EL/VV 4.26 %	Vacant de la période 0.97 %
Logements (nb/surface) 37/1'581 m²	État locatif EL annualisé 602'628 CHF	Ratio EL/PR 5.30 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
Surfaces commerciales 115 m²	Prix de revient PR 11'361'387 CHF	Chauffage Gaz	C 26.77
	Valeur vénale VV 14'130'000 CHF		B 119.86

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 4**




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 315'020 CHF	Ratio EL/VV 4.12 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 45/1'606 m²	État locatif EL annualisé 632'700 CHF	Ratio EL/PR 5.19 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
Surfaces commerciales 270 m²	Prix de revient PR 12'185'066 CHF	Chauffage Gaz	D 40.57
	Valeur vénale VV 15'360'000 CHF		C 181.23

LAUSANNE **Chemin des Rosiers 5**



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 295'557 CHF	Ratio EL/VV 3.92 %	Vacant de la période 1.97 %
Logements (nb/surface) 42/1'484 m²	État locatif EL annualisé 605'268 CHF	Ratio EL/PR 5.24 %	Vacant septembre 2024 0.46 %
Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 11'547'565 CHF	Chauffage Gaz	C 35.48
	Valeur vénale VV 15'440'000 CHF		B 158.32

LAUSANNE **Avenue de Sévelin 15**



Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 689'692 CHF	Ratio EL/VV 4.45 %	Vacant de la période 2.85 %
Logements (nb/surface) 61/3'241 m²	État locatif EL annualisé 1'425'372 CHF	Ratio EL/PR 5.14 %	Vacant septembre 2024 1.41 %
Surfaces commerciales 1'371 m²	Prix de revient PR 27'751'346 CHF	Chauffage à distance	A 6.34
	Valeur vénale VV 32'050'000 CHF	Photovoltaïque 165.43 kW	B 57.02

LAUSANNE Av. de Sévelin 13 A-E

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
375/27'813 m²

Surfaces commerciales
637 m²

Revenus locatifs
4'476'575 CHF

État locatif EL annualisé
9'235'198 CHF

Prix de revient PR
152'263'723 CHF

Valeur vénale VV
230'386'000 CHF

Ratio EL/VV
4.01 %

Ratio EL/PR
6.07 %

Chauffage à distance **CO₂ A 7.21**

Photovoltaïque **62.84 kW** **IE B 63.19**

Vacant de la période
1.82 %

Vacant septembre 2024
1.69 %

LAUSANNE Avenue du Théâtre 7

Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
5'180 m²

Revenus locatifs
745'396 CHF

État locatif EL annualisé
1'492'172 CHF

Prix de revient PR
34'990'663 CHF

Valeur vénale VV
32'238'000 CHF

Ratio EL/VV
4.63 %

Ratio EL/PR
4.26 %

Chauffage **Gaz, mazout** **CO₂ E 40.62**

IE C 188.91

Vacant de la période
0.09 %

Vacant septembre 2024
0.25 %

NYON Chemin de la Redoute 1, 3

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
25/1'535 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
205'325 CHF

État locatif EL annualisé
417'936 CHF

Prix de revient PR
8'795'110 CHF

Valeur vénale VV
8'651'000 CHF

Ratio EL/VV
4.83 %

Ratio EL/PR
4.75 %

Chauffage **Mazout** **CO₂ C 35.76**

Photovoltaïque **40.56 kW** **IE B 123.17**

Vacant de la période
0.87 %

Vacant septembre 2024
0.20 %

PUIDOUX Chemin de Publoz 13, 15

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
91/5'794 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
678'771 CHF

État locatif EL annualisé
1'397'430 CHF

Prix de revient PR
24'098'217 CHF

Valeur vénale VV
29'165'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %

Ratio EL/PR
5.80 %

Chauffage à distance **CO₂ A 10.32**

IE B 94.02

Vacant de la période
2.14 %

Vacant septembre 2024
0.73 %

PUIDOUX Route de Sous-la-Ville 8

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
64/3'192 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
348'840 CHF

État locatif EL annualisé
750'432 CHF

Prix de revient PR
19'247'632 CHF

Valeur vénale VV
17'830'000 CHF

Ratio EL/VV
4.21 %

Ratio EL/PR
3.90 %


Chauffage **Gaz** **CO₂ C 36.29**

IE B 162.64

Vacant de la période
5.01 %

Vacant septembre 2024
0.50 %

REGENS Rue de Crissier 9B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
32/941 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
165'664 CHF

État locatif EL
annualisé
341'880 CHF

Prix de revient PR
10'278'977 CHF

Valeur vénale VV
9'224'000 CHF

Ratio EL/VV
3.71 %

Ratio EL/PR
3.33 %

Vacant de la période
1.85 %


Vacant septembre 2024
0.48 %

Chauffage
Mazout

E 58.44

C 201.42

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
825'847 CHF

État locatif EL
annualisé
1'656'495 CHF

Prix de revient PR
38'314'767 CHF

Valeur vénale VV
46'668'000 CHF

Ratio EL/VV
3.55 %

Ratio EL/PR
4.32 %

Vacant de la période
0.32 %

Vacant septembre 2024
0.26 %


Chauffage
Gaz, pompe à chaleur

B 21.29

B 108.12

Photovoltaïque
88.00 kW

VEVEY Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
46/2'766 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
298'051 CHF

État locatif EL
annualisé
675'254 CHF

Prix de revient PR
19'226'030 CHF

Valeur vénale VV
16'990'000 CHF

Ratio EL/VV
3.97 %

Ratio EL/PR
3.51 %

Vacant de la période
9.63 %


Vacant septembre 2024
0.71 %

Chauffage
à distance

C 43.27

B 147.49

VEVEY Maronniers 8-10



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
30/1'782 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
219'398 CHF

État locatif EL
annualisé
448'740 CHF

Prix de revient PR
7'214'247 CHF

Valeur vénale VV
10'221'000 CHF

Ratio EL/VV
4.39 %

Ratio EL/PR
6.22 %

Vacant de la période
1.70 %


Vacant septembre 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

C 26.42

B 119.57

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
671'706 CHF

État locatif EL
annualisé
1'364'124 CHF

Prix de revient PR
26'336'743 CHF

Valeur vénale VV
31'267'000 CHF

Ratio EL/VV
4.36 %

Ratio EL/PR
5.18 %

Vacant de la période
0.89 %

Vacant septembre 2024
0.99 %


Chauffage
Gaz, pompe à chaleur




ZÜRICH Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) 548/42'484 m²	Revenus locatifs 9'948'080 CHF	Ratio EL/VV 3.60 %
 Surfaces commerciales 61'293 m²	État locatif EL annualisé 27'599'287 CHF	Ratio EL/PR 3.85 %
	Prix de revient PR 717'432'349 CHF	Vacant de la période 6.86 %
	Valeur vénale VV 766'487'000 CHF	Vacant septembre 2024 5.84 %




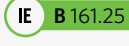
AFFOLTERN AM ALBIS Zürichstrasse 49, 55, Marktplatz 2, 5




 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 688'494 CHF	Ratio EL/VV 5.14 %	Vacant de la période 1.70 %
 Logements (nb/surface) 25/2'665 m²	État locatif EL annualisé 1'409'020 CHF	Ratio EL/PR 5.44 %	Vacant septembre 2024 2.25 %
 Surfaces commerciales 3'113 m²	Prix de revient PR 25'893'858 CHF	 Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 27'390'000 CHF		






DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 194'146 CHF	Ratio EL/VV 4.51 %	Vacant de la période 0.00 %
 Logements (nb/surface) 24/1'950 m²	État locatif EL annualisé 389'091 CHF	Ratio EL/PR 4.92 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'902'239 CHF	 Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 8'630'000 CHF	 CO₂ D 46.93	
		 IE B 161.25	






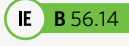
HORGEN Neugasse A, Baufeld 3-17




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'257'082 CHF	Ratio EL/VV 3.29 %	Vacant de la période 4.42 %
 Logements (nb/surface) 77/6'447 m²	État locatif EL annualisé 2'636'059 CHF	Ratio EL/PR 4.13 %	Vacant septembre 2024 1.24 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 63'834'402 CHF	 Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 80'060'000 CHF	 Photovoltaïque 126.72 kW	


HORGEN Neugasse 18








 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 3'662'801 CHF	Ratio EL/VV 5.42 %	Vacant de la période 0.00 %
 Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 7'325'601 CHF	Ratio EL/PR 5.83 %	Vacant septembre 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales 32'221 m²	Prix de revient PR 125'630'955 CHF	 Chauffage Mazout +PAC	
	Valeur vénale VV 135'220'000 CHF	 CO₂ A 4.24	
		 IE B 56.14	


● Immeuble en droit de superficie





HORGEN Neugasse B1, Baufeld Fabrikgasse 2-17 Dammstrasse 18-28 





<p> Type d'immeuble Mixte</p> <p> Logements (nb/surface) 96/7'708 m²</p> <p> Surfaces commerciales 94 m²</p>	<p>Revenus locatifs 2'546 CHF</p> <p>État locatif EL annualisé 2'669'208 CHF</p> <p>Prix de revient PR 74'626'662 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 80'390'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.32 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.58 %</p> <hr/> <p> Chauffage Pompe à chaleur</p>
		<p>Vacant de la période 0.00 %</p> <p>Vacant septembre 2024 0.00 %</p>


HORGEN Neugasse B2, Baufeld Fabrikgasse 2-17 Dammstrasse 18-28 






<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 137/11'045 m²</p> <p> Surfaces commerciales 319 m²</p>	<p>Revenus locatifs 556'838 CHF</p> <p>État locatif EL annualisé 4'642'984 CHF</p> <p>Prix de revient PR 125'514'477 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 158'210'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 2.93 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.70 %</p> <hr/> <p> Chauffage Pompe à chaleur</p>
		<p>Vacant de la période 0.00 %</p> <p>Vacant septembre 2024 0.00 %</p>


HORGEN Neugasse B3 












Projet en cours


<p> Type d'immeuble En construction</p> <p> Logements (nb/surface) -/- m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs - CHF</p> <p>État locatif EL annualisé - CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'271'856 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 1'992'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV - %</p> <p>Ratio EL/PR - %</p> <hr/>
		<p>Vacant de la période - %</p> <p>Vacant septembre 2024 - %</p>





HORGEN Neugasse 19, 35 




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 134/8'287 m²</p> <p> Surfaces commerciales 806 m²</p>	<p>Revenus locatifs 1'780'631 CHF</p> <p>État locatif EL annualisé 3'635'765 CHF</p> <p>Prix de revient PR 97'721'152 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 111'400'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.26 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.72 %</p> <hr/> <p> Chauffage Pompe à chaleur</p> <p> Photovoltaïque 68.02 kW</p>
		<p>Vacant de la période 2.20 %</p> <p>Vacant septembre 2024 3.85 %</p>

MEILEN Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153 




<p> Type d'immeuble Commercial</p> <p> Logements (nb/surface) 3/399 m²</p> <p> Surfaces commerciales 9'096 m²</p>	<p>Revenus locatifs 301'051 CHF</p> <p>État locatif EL annualisé 602'103 CHF</p> <p>Prix de revient PR 32'443'349 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 19'400'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.10 %</p> <p>Ratio EL/PR 1.86 %</p> <hr/> <p> Chauffage Mazout</p>
		<p>Vacant de la période 0.00 %</p> <p>Vacant septembre 2024 0.00 %</p>

MEILEN Alte Landstrasse 161




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 198'752 CHF	Ratio EL/VV 3.68 %	Vacant de la période 0.86 %
Logements (nb/surface) 15/1'221 m²	État locatif EL annualisé 400'993 CHF	Ratio EL/PR 3.80 %	Vacant septembre 2024 0.99 %
Surfaces commerciales 295 m²	Prix de revient PR 10'544'489 CHF	Chauffage Pompe à chaleur	
	Valeur vénale VV 10'900'000 CHF		

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




Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 194'548 CHF	Ratio EL/VV 3.54 %	Vacant de la période 3.54 %
Logements (nb/surface) 21/1'281 m²	État locatif EL annualisé 409'049 CHF	Ratio EL/PR 3.75 %	Vacant septembre 2024 3.81 %
Surfaces commerciales 456 m²	Prix de revient PR 10'913'565 CHF	Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 11'560'000 CHF	CO₂ C 34.84	
		IE B 121.93	

URDORF In der Luberzen 40, 42




Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 380'945 CHF	Ratio EL/VV 7.87 %	Vacant de la période 51.67 %
Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 1'570'943 CHF	Ratio EL/PR 6.45 %	Vacant septembre 2024 51.32 %
Surfaces commerciales 7'539 m²	Prix de revient PR 24'343'103 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 19'970'000 CHF	CO₂ B 12.15	
		IE B 58.16	

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4



Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 512'975 CHF	Ratio EL/VV 6.76 %	Vacant de la période 29.09 %
Logements (nb/surface) -/- m²	État locatif EL annualisé 1'473'927 CHF	Ratio EL/PR 6.06 %	Vacant septembre 2024 39.43 %
Surfaces commerciales 7'354 m²	Prix de revient PR 24'312'240 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 21'810'000 CHF	CO₂ D 35.04	
		IE C 196.63	

WINTERTHOUR Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)



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 2024 - %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 73'374'669 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 63'140'000 CHF	Photovoltaïque 113.03 kW	

● Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
16/1'481 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
217'272 CHF

État locatif EL
annualisé
434'544 CHF

Prix de revient PR
16'105'333 CHF

Valeur vénale VV
16'415'000 CHF

Ratio EL/VV
2.65 %

Ratio EL/PR
2.70 %



Chauffage
à distance

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2024
0.00 %

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