



22

23

REALSTONE

FONDS
REALSTONE RSF
RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2023



Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Le mot de la Direction de fonds	05
	Le fonds en bref	06
	Données clés	07
	Organisation	08
	Stratégie du fonds	09
	Situation sur le marché immobilier	09
02	Durabilité	
	Adhésion, contrôle et benchmark	12
	Plan d'action ESG	13
	Indices environnementaux	14
	Trajectoire de réduction des émissions de CO ₂	15
	Entre innovation, nature et responsabilité	16
03	Parc immobilier	
	Nouvelles acquisitions	18
	Projets livrés	19
	Projets en cours de construction et de rénovation	21
	Projets en cours de préparation	22
	Perspectives	22
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	24
	Résultat de l'exercice	25
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	27
	Compte de résultat	28
	Hypothèques et autres engagements	29
	Engagements de paiements contractuels	31
	Liste des sociétés immobilières	31
	Taux de rémunération	32
	Distribution de dividende	32
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	33
	Indications d'importance particulière sur les affaires	34
	Achats et ventes durant la période	35
	Evènements postérieurs à la date du bilan	35
06	Les immeubles	
	Composition du parc	37
	Inventaire des immeubles	39
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	65
08	Mentions légales	
	Impressum	68
	Disclaimer	68

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



Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2023, le fonds Realstone RSF a poursuivi sa stratégie visant à renforcer la part résidentielle de son portefeuille, portant à 64 % la part des revenus locatifs issus de logements. Cette progression, étape importante vers notre objectif d'atteindre les 70 % d'ici 2025, est le fruit de l'intensité du travail des équipes de Realstone SA avec, d'un côté, la livraison de 226 appartements – dont 222 labellisés Minergie – et l'acquisition de deux immeubles résidentiels puis, de l'autre, la vente de dix immeubles dont les revenus étaient principalement issus de loyers commerciaux. Ces ventes ont généré un important gain en capital qui permet d'offrir un dividende en hausse de 5 centimes, à CHF 3.55 par part.

Un autre élément central de la stratégie du fonds Realstone RSF est de poursuivre son plan d'action ESG avec des résultats concrets et mesurables année après année. Car nous sommes convaincus que la durabilité est non seulement une obligation morale vis-à-vis des prochaines générations mais qu'elle est également génératrice de valeur à long terme si elle est rigoureusement planifiée, ce que nous nous employons justement à faire. D'ailleurs, la nouvelle Loi fédérale sur le climat, l'innovation et l'énergie, approuvée par référendum le 18 juin dernier, fixe une réduction des gaz à effet de serre de 100 % d'ici 2050 pour le secteur du bâtiment. Plus on anticipe ces investissements, plus on aura le temps de lisser leur amortissement sur les années à venir afin de maintenir des dividendes stables.

Nous sommes convaincus que la durabilité est non seulement une obligation morale vis-à-vis des prochaines générations mais qu'elle est également génératrice de valeur à long terme si elle est rigoureusement planifiée

Grâce aux investissements effectués dans la transition énergétique ainsi qu'aux livraisons et acquisitions opérées durant l'exercice, toutes au bénéfice de performances énergétiques de premier ordre, les émissions moyennes de CO₂ du parc immobilier du fonds Realstone RSF se situent désormais à 21.29 kg/m²/an. L'objectif de limiter les émissions de CO₂ du parc à un maximum de 20 kg/m²/an est donc proche. Dans le même temps,

la pose de panneaux photovoltaïques se poursuit, avec déjà 16 centrales installées, pour une puissance totale qui atteint 1'887 kW et qui correspond aux besoins de 754 ménages moyens.

Le pipeline de projets résidentiels du fonds Realstone RSF permet de regarder vers l'avenir avec confiance et sérénité

Au-delà de ces aspects stratégiques dont l'évolution est réjouissante, le pipeline de projets résidentiels du fonds Realstone RSF permet lui aussi de regarder vers l'avenir avec confiance et sérénité.

Les livraisons et acquisitions enregistrées au cours de l'exercice, tout comme les plus de 8'000 m² de baux commerciaux signés dans le même temps et les 356 nouveaux logements qui verront le jour à Winterthur (ZH), Horgen (ZH) et Gland (VD), vont augmenter significativement les revenus locatifs du fonds Realstone RSF. Car notre ambition est d'être le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse, pour les investisseurs et pour les locataires.

Nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2022-2023 du fonds Realstone RSF.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Alberto Simonato
Membre de la Direction de Realstone SA

CHF 2.40 milliards d'actifs immobiliers sous gestion



89

immeubles
dans le parc
au 31.03.2023

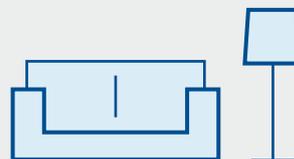
CHF 13.22 mios
gain en capital
réalisé durant
l'exercice 22-23

8'174 m²

baux commerciaux
signés durant
l'exercice 22-23

226

logements
livrés durant
l'exercice 22-23



CHF
3.55

dividende par part,
payé le 11.07.2023

CHF 148.5 millions

de projets de développement
livrés durant l'exercice 22-23

21.29 kg/m²/an

moyenne émissions
de CO₂ en 2022

119.4 kWh/m²/an

intensité énergétique
moyenne en 2022

1'887 kW

puissance photovol-
taïque au 31.03.2023

Données clés

	au 31.03.2023 CHF	au 31.03.2022 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du fonds	2'452'429'088.52	2'451'563'133.08
Fortune nette du fonds	1'691'741'094.86	1'707'324'736.15
Valeur vénale estimée des immeubles	2'399'722'000.00	2'381'615'000.00
<i>dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	<i>184'078'000.00</i>	<i>237'838'000.00</i>
Cours en bourse	125.10	133.00
Nombre d'immeubles	89	96

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution revenu ordinaire CHF	Distribution gain en capital CHF	Total dividende CHF
31.03.2023	13'415'491	1'691'741'094.86	126.10	2.55	1.00	3.55
31.03.2022	13'415'491	1'707'324'736.15	127.27	3.30	0.20	3.50
31.03.2021	7'008'380	874'169'255.65	124.73	3.55	0.10	3.65

	au 31.03.2023	au 31.03.2022
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
Quote-part de perte sur loyer	9.81 %	10.65 %
Coefficient d'endettement	27.98 %	27.01 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.53 %	62.11 %
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 %	1.01 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	1.84 %	4.90 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	1.55 %	3.62 %
Rendement sur distribution	2.84 %	2.63 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	82.13 %	100.37 %
Disagio/Agio	-0.79 %	4.51 %
Rendement de placement	1.89 %	5.11 %

Période	2023	2022	• Depuis création du fonds	Ex. comptable 2022/2023
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Realstone RSF	-2.57 %	-8.78 %	115.46 %	-3.33 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return •	-0.42 %	-4.17 %	109.58 %	-11.85 %

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

• Du 1^{er} janvier au 31 mars 2023.

• Du 25 juin 2008 au 31 mars 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 (dès le 1^{er} janvier 2023)

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

Axess Management SA

1212 Lancy (jusqu'au 23 décembre 2022)

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 (dès le 1^{er} août 2022)

Rilsa SA

1002 Lausanne

Wincasa AG

8404 Winterthur

Stratégie du fonds

La stratégie du fonds Realstone RSF se concentre principalement sur des immeubles de qualité à vocation résidentielle, jouissant d'une excellente accessibilité et proches des commerces, des écoles et des emplois, situés dans les centres urbains de l'Arc lémanique, de la Suisse du Nord-Ouest, de l'Espace Mittelland et de Zurich (régions définies par l'OFS).

Durant l'exercice écoulé, la livraison de projets résidentiels ainsi que la vente de plusieurs immeubles commerciaux ont renforcé la part résidentielle des revenus du fonds Realstone RSF.

Les investissements planifiés dans la rénovation du parc permettront d'optimiser la consommation énergétique des immeubles, tout en les densifiant en fonction des opportunités. En parallèle, le développement de projets résidentiels neufs permettra de consolider encore plus les revenus du fonds.

La stratégie du fonds Realstone RSF est de renforcer l'allocation au secteur résidentiel pour atteindre 70 % grâce la vente d'immeubles commerciaux et la construction des projets immobiliers résidentiels.

Situation sur le marché immobilier

Dans un contexte macroéconomique mondial dominé par la montée de l'inflation et les troubles géopolitiques, le marché immobilier suisse a affiché dans le courant de l'année 2022 une grande résilience et une réelle stabilité. 2022 a marqué un changement important pour le secteur immobilier, influencé par les taux d'intérêt négatifs depuis plus de 10 ans. Le retour de l'inflation a entraîné un relèvement des taux directeurs de la Banque Nationale Suisse (BNS) de plus de 2.50 % depuis juin 2022, pour atteindre aujourd'hui 1.75 %. Cette hausse successive et drastique — l'inflation est encore de 2.20 % en mai 2023[•] — a permis de se rapprocher de l'objectif de 2.00 % visé par la BNS. Ce nouveau paradigme change les règles du jeu et redistribue les cartes.

D'une part, la hausse des taux hypothécaires renchérit l'accès au crédit, rendant plus difficile l'acquisition de biens immobiliers. D'autre part, elle réduit l'attractivité de la classe d'actifs par rapport aux obligations réputées sans risque émises par la Confédération, qui offrent aujourd'hui des rendements de l'ordre de 1.25 % sur 10 ans[•].

Cette double dynamique tranche nettement avec le contexte favorable de baisse des taux en vigueur depuis la dernière crise financière de 2008, qui avait contribué à l'envolée des prix dans de nombreuses régions.

La demande de logements locatifs est actuellement très forte en Suisse, particulièrement dans les grands centres urbains et sur l'Arc lémanique. Le pays connaît depuis plusieurs années un accroissement marqué de sa population du fait d'un solde migratoire largement positif (70'000 personnes attendues pour 2023[•]). Celui-ci s'explique par l'attractivité de la Suisse et sa solide économie avec son très faible taux de chômage en comparaison avec ses voisins européens. Ce mouvement a également été renforcé par l'arrivée de personnes fuyant la guerre en Ukraine. La population helvétique devrait donc continuer à augmenter d'ici 2050, avec une croissance moyenne prévue de +20 % sur la période (+30 % sur l'Arc lémanique[•]) — créant une dynamique positive durable pour le marché résidentiel.

[•] [Indice suisse des prix à la consommation en mai 2023](#), Office fédéral de la statistique, 5 juin 2023.

[•] [Rendements d'obligations](#), Banque Nationale Suisse, 3 avril 2023.

[•] [Marché immobilier suisse 2023: les hausses des taux d'intérêts freinent la demande](#), Credit Suisse, 1^{er} mars 2023.

[•] [Evolution de la population de 2020 à 2050: croissance, vieillissement et concentration autour des grandes villes](#), Office fédéral de la statistique, 28 mai 2020.



Horgen (ZH), Neugasse 3-17

Face à une demande en constante augmentation, l'offre peine à répondre aux attentes. La tendance est à une diminution des mises en chantier de logements locatifs, avec moins de 22'000 nouvelles unités dont la construction a été autorisée en Suisse en 2022, soit 24 % de moins qu'en 2016[•].

Les différentes contraintes, tels que des coûts de financement et de construction plus élevés ou encore un accroissement des alternatives de placement, ont réduit l'attrait des nouveaux projets de construction.

La combinaison de ces différents facteurs génère une véritable pénurie sur le marché résidentiel dans certaines localités. Le nombre de logements vacants continue à se résorber depuis 2020, après plusieurs années de hausse. Le taux de logements vacants en Suisse atteint 1.31 % au 1^{er} juin 2022, et est encore plus bas sur l'Arc lémanique (0.38 % à Genève, 1.10 % à Vaud)[•].

La très forte demande soutiendra donc le marché immobilier helvétique dans les années à venir, particulièrement dans les grands centres urbains, où la pression est la plus forte. Sauf changement important impactant l'offre, comme par exemple une adaptation de la réglementation pour soutenir la construction de nouveaux

logements, la situation de quasi-pénurie va vraisemblablement s'installer dans la durée.

L'immobilier suisse offrira également aux investisseurs une protection, même partielle, contre l'inflation. A la suite de la hausse du taux hypothécaire de référence servant de base à l'indexation des loyers en juin 2023, les bailleurs ont déjà la possibilité d'augmenter les revenus de 3 %. En parallèle, 40 % de l'inflation pourra également être répercutée sur les loyers résidentiels. Les tensions sur l'offre de logements locatifs, traduites par la baisse du taux de vacance, ont déjà entraîné une hausse des loyers de +1.5 % en 2022[•].

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

[•] [Marché immobilier suisse 2023](#): les hausses des taux d'intérêts freinent la demande, Credit Suisse, 1^{er} mars 2023.

[•] [Net recul du taux de logements vacants en 2022](#), Office fédéral de la statistique, 12 septembre 2022.

[•] [Indice des loyers](#), Office fédéral de la statistique, 3 avril 2023.

02

Durabilité



Adhésion, contrôle et benchmark

Realstone suit sa philosophie Real Impact, qui consiste à agir de manière responsable et durable, en donnant du sens à chaque action. Cela s'illustre par la mise en place d'actions concrètes articulées autour des quatre axes stratégiques de sa responsabilité EESG (économie, environnement, social et gouvernance).

Pacte mondial des Nations Unies (UNGC)

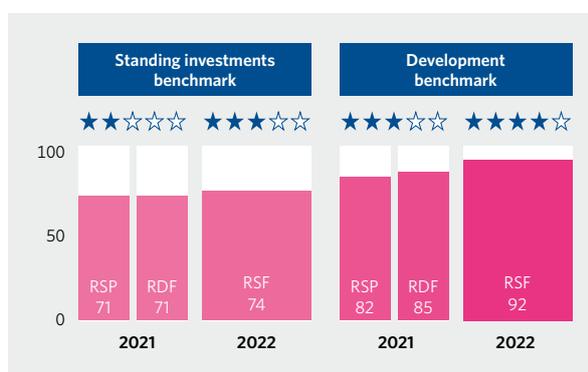
Signataire en 2020 du [Pacte mondial des Nations Unies \(UNGC\)](#), Realstone s'engage à promouvoir les valeurs fondamentales liées au respect de l'environnement, des droits humains, ainsi que les bonnes pratiques en matière de durabilité, de conditions de travail et de lutte contre la corruption. En assumant la responsabilité des conséquences de ses activités, Realstone cherche aussi à influencer de manière positive son propre secteur. Elle structure ses efforts autour de 9 Objectifs de développement durable (ODD) parmi les 17 définis par l'ONU.



Benchmark GRESB

Dans un souci de transparence et afin de renforcer sa durabilité, le fonds Realstone RSF participe depuis 2021 au benchmark ESG global du [GRESB](#) pour les actifs immobiliers afin de contrôler et d'optimiser sa stratégie EESG. Ce benchmark international de référence, composé de plus de 1'800 entités gérant pour USD 8'600 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont

les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration. Parmi les évolutions suggérées pour améliorer la notation du fonds Realstone RSF, trois axes de travail sont envisagés : la vérification de la pertinence et de la qualité des données énergétiques récoltées, la labellisation des immeubles et la collecte de données sur la gestion des déchets.



Plan d'action ESG

Le fonds Realstone RSF vise à réduire son empreinte carbone opérationnelle. Pour ce faire, il planifie notamment la rénovation de ses immeubles et d'augmenter sa production d'énergie renouvelable grâce à des centrales photovoltaïques installées en toiture.

Les locataires figurent également au premier rang de ses préoccupations. Pour mieux comprendre leur degré de satisfaction et leurs attentes, un sondage est réalisé chaque année afin d'améliorer l'offre de services et de proposer des actions concrètes au sein des immeubles.

La Direction de fonds Realstone SA poursuit une stratégie ESG dont elle publie annuellement les résultats dans son Rapport de durabilité, [disponible sur son site web](#). Le tableau de la page suivante présente le plan d'action du fonds Realstone RSF ainsi que son état au 31 mars 2023.

		Tendre vers la neutralité carbone			
Environnement ODD influencés par nos actions 	Décarbonation du parc immobilier sous gestion				
	Actions		Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 31.03.2023
	Optimisation énergétique				
	Régler les chaufferies		Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	51 %
	Fournir des équipements électriques efficaces		Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	22 %
	Transition énergétique				
	Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles		Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	80 %	55 %
	Réduire les émissions de CO ₂		Emissions de CO ₂ [kg/m ² /an] (scopes 1+2)	≤ 20 kg/m ² /an	21.29 kg/m ² /an [•]
	Production d'énergie renouvelable				
	Installer des centrales photovoltaïques		Puissance installée [kW]	5'000 kW	1'887 kW

		Mettre l'humain au centre de notre activité			
Social ODD influencés par nos actions 	Satisfaction de nos parties prenantes				
	Actions		Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 31.03.2023
	Bien-être des locataires				
	Améliorer la quantité et la qualité des services		Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier [sur 10]	7/10	6.52/10
	Sensibiliser les locataires aux écogestes		Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	22 %
	Contribuer à une mobilité plus responsable		Pourcentage de places de parc équipées de bornes de recharge électrique [%]	40 %	1% (18 places équipées sur 4342 places)

		Transparence et pérennité			
Gouvernance ODD influencés par nos actions 	Renforcement de notre gouvernance				
	Actions		Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 31.03.2023
	UNGC (United Nations Global Compact)				
	Réviser les ODD annuellement		Renouvellement de notre adhésion par un rapport de durabilité annuel	Contribuer activement aux ODD	Rapport de durabilité 2022 publié en mai 2023
	GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)				
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark		Score GRESB [sur 100]	80 points	74 points
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Development Benchmark		Score GRESB [sur 100]	95 points	92 points
	GRI (Global Reporting Initiative)				
	Standardiser le reporting dans notre rapport de durabilité annuel		Adaptation aux normes GRI	Accroître la transparence auprès des investisseurs	Les informations du rapport de durabilité 2022 sont communiquées selon les normes GRI 2016
	Certification et labellisation				
Certifier et labelliser les immeubles du parc		Pourcentage d'immeubles certifiés ou labellisés, selon la SRE [%]	60 %	30 %	

• Etat au 31.12.2022.

Indices environnementaux

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

Données mesurées et non pas estimées

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

Taux de couverture

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

Intensité énergétique

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

Intensité carbone

Indicateur des émissions de CO₂ rapportées à la SRE, l'intensité carbone s'appuie sur les normes SIA 380:2015 pour

les calculs énergétiques des bâtiments. Le périmètre pris en compte inclut les scopes 1 et 2, c'est-à-dire les émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs.

Mix énergétique

Intégrant aussi bien les agents fossiles que non fossiles, le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (calculée en % de la SRE). Cela permet de mesurer le chemin à parcourir pour atteindre l'objectif de 80 % de la SRE chauffée par des énergies non fossiles à l'horizon 2031.

Consommation d'eau

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

Puissance photovoltaïque

La production d'énergie photovoltaïque répond à plusieurs objectifs de développement durable en lien avec les énergies renouvelables. Cela permet également aux locataires de bénéficier d'une électricité décarbonée et locale, à prix préférentiel. Au 31 mars 2023, 16 centrales sont présentes sur les immeubles du fonds Realstone RSF pour une puissance cumulée de 1'887 kW. De nouvelles installations prévues dans les années à venir augmenteront la production.

Etat des lieux du parc immobilier Realstone RSF

Taux de couverture



(% de la SRE du parc dont nous disposons des données énergétiques)

Surface énergétique de référence (SRE)
422'667 m²

Intensité énergétique



Consommation
119.4 kWh/m²/an
Progression annuelle
-7.3%

Intensité carbone



Emissions de CO₂
21.29 kg/m²/an
Progression annuelle
-20.1%

Consommation d'eau



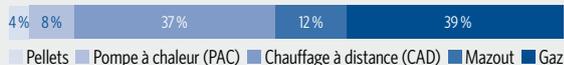
Consommation
0.81 m³/m²/an
Progression annuelle
+0.2%

Puissance photovoltaïque



Puissance
1'887 kW
Progression annuelle
+120%

Mix énergétique



Les données relatives à la puissance photovoltaïque sont fournies par Local Energy SA au 31.03.2023. Toutes les autres données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA au 31.12.2022 dans le Rapport de surveillance énergétique 2022, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 1.

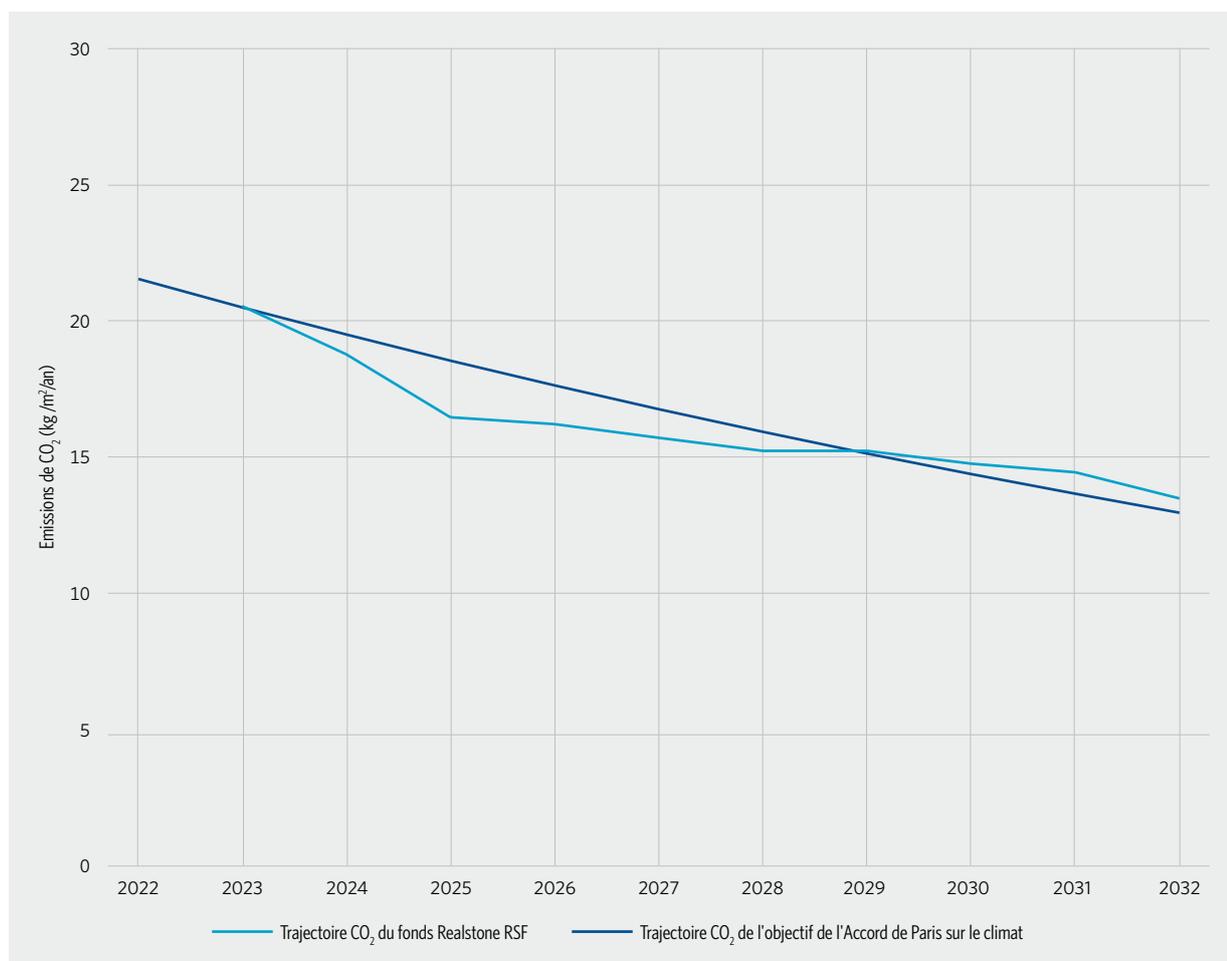
Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

Le graphique ci-dessous présente une projection de la trajectoire des émissions de CO₂ du fonds Realstone RSF pour les prochaines années. Celle-ci prend en considération la rénovation prévue des enveloppes thermiques des immeubles ainsi que le remplacement planifié des chaufferies alimentées aux énergies fossiles d'ici 2031, conformément au plan d'action décennal présenté en page 13 et d'ores et déjà en cours de déploiement.

La Direction de fonds mène des analyses afin d'aligner cette trajectoire à l'objectif de l'Accord de Paris sur le climat de réduire les émissions de CO₂ de 45% en 10 ans (donc en

moyenne de 4.5% par année) pour limiter l'augmentation de la température mondiale moyenne à 1.5°C au-dessus des niveaux préindustriels.

Certaines émissions de CO₂ étant incompressibles, une éventuelle compensation de celles-ci est à l'étude pour l'intégrer tant dans la trajectoire du fonds Realstone RSF que dans sa comptabilité après 2031.



Entre innovation, nature et responsabilité

Le quartier en développement de la Neugasse à Horgen Oberdorf (ZH) permet d'illustrer l'approche globale de durabilité du fonds Realstone RSF et la philosophie Real Impact de la Direction de fonds, qui consiste à agir de manière responsable et durable, en donnant du sens à chaque action pour qu'elle ait un impact réel. Les travaux, commencés en 2019, ont déjà permis de livrer 211 logements. Lorsqu'il sera achevé, au deuxième semestre 2024, le quartier comptera 444 logements répartis sur plus de 33'000 m², auxquels s'ajouteront 6'300 m² de surfaces commerciales.



Se chauffer sans émissions de CO₂

La gestion innovante des ressources énergétiques permet au quartier d'avoir un faible impact environnemental. Approvisionné par des sondes géothermiques ainsi que par un système de récupération de la chaleur résiduelle des serveurs informatiques situés dans un immeuble voisin, le chauffage est exempt d'émissions de CO₂. De plus, les immeubles sont tous construits selon les standards Minergie.

Se déplacer sans polluer

Situé à proximité de la gare CFF d'Horgen Oberdorf qui permet de relier Zurich en 24 minutes, le quartier va bénéficier de l'installation en 2024 d'une nouvelle passerelle piétonne pour accéder directement aux quais. Cela diminuera grandement le temps de trajet des pendulaires et augmentera le confort des habitants. Avec également 500 places de parc pour vélos et 180 places précâblées pour véhicules électriques, la mobilité propre et douce est à l'honneur.

Electricité propre et locale

Les immeubles accueillent des panneaux photovoltaïques sur leur toiture. A terme, ce seront 3'007 m² de panneaux solaires qui seront installés — pour une puissance totale de 561 kW. Cette centrale électrique solaire permettra de couvrir les besoins de 225 ménages, qui bénéficieront ainsi d'une électricité propre et locale à meilleur prix grâce au regroupement pour la consommation propre (RCP).

Favoriser la biodiversité

Juste à côté d'une forêt, le quartier est doté de nombreux espaces verts. Deux ruisseaux qui traversent le quartier étaient autrefois recouverts et canalisés. Lors de la démolition du bâti précédent et de la construction de ce projet innovant, il a été décidé de renaturer et revitaliser ces deux cours d'eau. Grâce à cette opération, la nature fait son retour au sein même du quartier, favorisant la biodiversité ainsi que la flore et la faune locales.

03

Parc immobilier

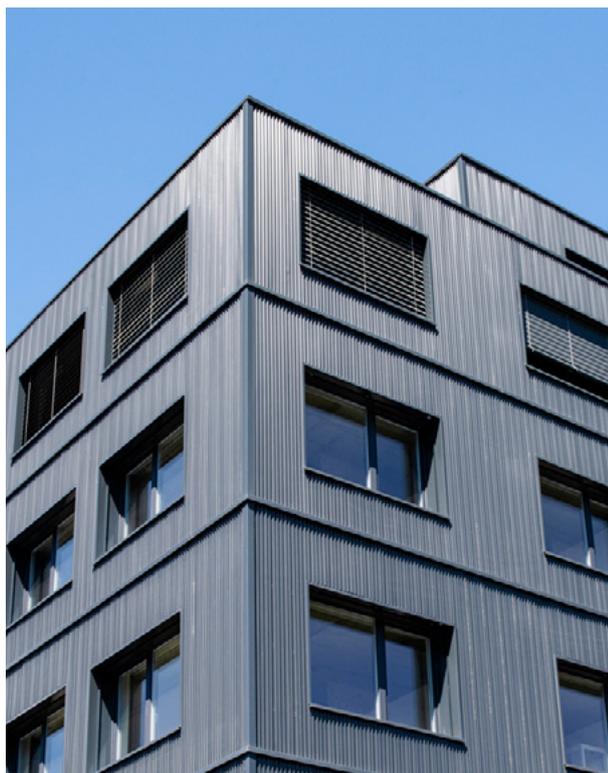


Nouvelles acquisitions

Givisiez (FR), Route du Tir-Fédéral 7

Cet immeuble neuf dont la construction s'est achevée en 2022 a été acquis en avril de la même année pour CHF 18.50 millions. Il répond aux dernières exigences énergétiques et est alimenté par une pompe à chaleur. Composé

de 84 micro-appartements d'une surface moyenne de 19 m², il est entièrement loué à un organisme humanitaire soutenu par le Canton. Grâce à son bail renouvelable de trois ans et un état locatif de CHF 929'160.-, il offre un excellent rendement solide et stable.



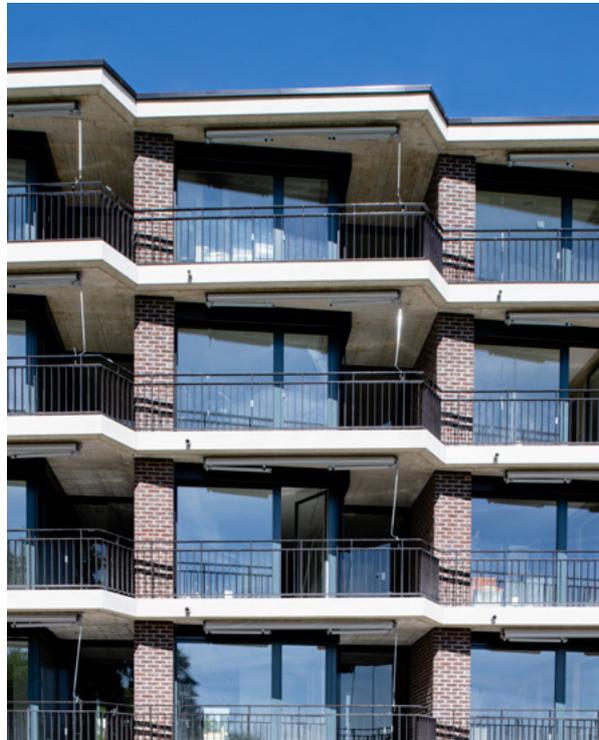
Projets livrés

Horgen (ZH), Neugasse 19-35 (ex-partie C)

Livré en septembre 2022, cet immeuble renforce l'exposition résidentielle du fonds avec un état locatif de CHF 3.45 millions. Les 134 appartements ont immédiatement trouvé preneur, dans un quartier innovant idéalement situé aux portes de Zurich et qui comptera à terme 444 logements. Pour plus d'informations sur le projet d'Horgen Oberdorf, voir page 16.

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

Le fonds Realstone RSF a enregistré en novembre la livraison de 42 logements répartis sur 3 immeubles. Leur commercialisation a été un franc succès puisque la totalité des appartements a trouvé preneur peu après la date de clôture de l'exercice sous revue, confirmant ainsi le fort intérêt pour ce type de construction éco-responsable labellisée Minergie et au bénéfice de jardins potagers. La production d'eau chaude et de chauffage sera assurée par des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques qui produiront également de l'électricité. Son état locatif de CHF 591'720.- permet de générer un très bon rendement sur la valeur vénale de 4.78 %.





Lausanne (VD), Rue du Bugnon 6-8-10

Les 4 appartements issus de la surélévation ont tous trouvé preneur avant même la livraison en août 2022. L'état locatif de CHF 78'600.- génère un rendement brut de 6.29 % sur les travaux de CHF 1.25 million.

Gland (VD), Rue de la Paix 5 (ex-A7)

Ce nouvel immeuble sis Rue de la Paix 5 à Gland (VD) a rejoint le portefeuille en décembre 2022. Ce bien de 33 appartements allant du 2.5 au 4.5 pièces est proche des commodités, à quelques minutes à pied de la gare CFF et à proximité directe de l'accès à l'autoroute. Outre les 2'721 m² de logements presque intégralement loués, l'immeuble propose aussi trois surfaces commerciales pour un total de 200 m² au rez-de-chaussée. Construit selon des critères élevés en matière de durabilité et bénéficiant du label Minergie-P, cet immeuble est équipé de panneaux photovoltaïques en toiture d'une puissance totale de 30 kW, couvrant un tiers des besoins en électricité des locataires. Le raccordement à un chauffage à distance de source durable par géothermie profonde contribue également à son excellent bilan énergétique.



Projets en cours de construction et de rénovation

Winterthur (ZH), Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)

Acquis en avril 2022, ce projet est actuellement en cours de réalisation. Il proposera 108 appartements allant de 2 à 4.5 pièces sur un total de 8'014 m², ainsi que 615 m² de surface commerciale. Il est situé dans un nouveau quartier en plein essor qui combine non seulement de manière idéale habitat et activités économiques, mais enthousiasme également par ses nombreux espaces verts, ses aires de jeux et ses zones sans voiture, ainsi que par la proximité de la gare CFF de Winterthur Hegi. Qualité du bâti et performances énergétiques de premier ordre sont également au menu de ce projet qui devrait être livré pour le premier semestre 2025.

Horgen (ZH), Neugasse B1-B2

Les travaux ont maintenant démarré depuis plus de 12 mois pour les étapes B1 et B2. Suite à une phase de démolition pour la partie B1 « Fabrik », le squelette définitif des bâtiments des deux étapes a pris forme et les travaux avancent au rythme prévu. A partir de l'été 2024, un total de 243 appartements construits selon les dernières exigences en termes d'aménagement intérieur et de confort vont être mis sur le marché. Pour plus d'informations sur le projet d'Horgen Oberdorf, voir page 16.

Lausanne (VD), Avenue d'Echallens 100-102 / Chemin des Avelines 1

Débutés en février 2022, les travaux de surélévation d'un étage et de rénovation de l'enveloppe touchent bientôt à leur fin. La commercialisation des 16 logements nouvellement créés — des studios et des 2.5 pièces — a démarré et permettra l'arrivée des locataires dès le 1^{er} juillet. La rénovation de l'enveloppe de l'immeuble permettra des économies d'énergie. Une centrale photovoltaïque d'une puissance de 38 kW est en cours d'installation sur les toits de ces deux immeubles et permettra de couvrir les besoins électriques de 15 ménages. La toiture de la galette commerciale sera végétalisée et créera environ 1'500 m² de surface propice au développement de la faune et de la flore urbaines.

La Chaux-de-Fonds (NE), Les Cornes-Morel 11-46

En parallèle des travaux de rénovation sur les toitures, un budget de CHF 150'000.- a été alloué pour l'optimisation des installations de chauffage. Une isolation autour du système de chauffage à distance ainsi que des adoucisseurs d'eau ont été installés de manière à réduire les coûts d'entretien annuels.

Vevey (VD), Quai de Coppet 6-9

Cet immeuble acquis en janvier 2020 va bénéficier d'une mise en conformité des colonnes techniques dans tous les appartements pour un montant total de CHF 2.4 millions. Un contrat de raccordement au chauffage à distance a été signé et les travaux commenceront dès septembre. Cette installation permettra de diminuer sensiblement les émissions de CO₂ de cet immeuble.

Lausanne (VD), Chemin des Rosiers 2-5

Conformément à la stratégie énergétique poursuivie par le fonds Realstone RSF, un budget total de CHF 6.50 millions a été alloué afin de rénover l'enveloppe thermique de ces immeubles composés de quatre allées. En complément, une remise aux normes de protection contre les incendies est prévue. Dans un souci de meilleure maîtrise des coûts, le mandat a été confié à une entreprise totale.

Gland (VD), Rue de la Paix 1 (A9)

Mis à l'enquête fin 2020, le permis pour le projet de démolition-reconstruction sur la parcelle A9 est entré en force en septembre 2021 et les travaux ont démarré en mai 2022. Il prévoit un immeuble composé de logements, de commerces et de bureaux. Il sera construit de manière à respecter toutes les exigences les plus élevées en termes de durabilité et dans la lignée de ce qui a été précédemment réalisé pour la Rue de la Paix 5 (A7). Une fois terminé, cet immeuble générera un état locatif de CHF 1.06 million pour un prix de revient estimé à CHF 24.91 millions.



Projets en cours de préparation

Meilen (ZH), Innovationsmeile / Alte Landstrasse

Situé sur les hauteurs de Meilen, sur la rive Nord du Lac de Zurich, cet immeuble mixte présente un important potentiel de développement. Le projet Innovationsmeile réunira de manière innovante de l'habitat, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie légère, sous le signe de la durabilité et de la mixité sociale, véritables marques de fabrique de Realstone. Il répond à de réels besoins du marché dans un lieu dynamique comme la commune de Meilen et permet au fonds Realstone RSF de renforcer sa présence en Suisse alémanique tout en améliorant la diversification géographique de son portefeuille immobilier. Au niveau du calendrier, le processus administratif suit son cours avec le dépôt en mai 2022 d'un plan partiel d'affectation qui sera suivie par celui du permis de construire.

Meyrin (GE), Rue Gilbert 7

La procédure du projet de rénovation et surélévation suit son cours. La demande de permis a été déposée en septembre 2020, les préavis et demandes de compléments ont été reçus en novembre 2020. En réponse à l'exigence des autorités cantonales genevoises de réaliser une opération d'ensemble sur les trois immeubles mitoyens, un projet commun a été développé avec la société BMR, en coordination étroite avec le projet de surélévation de la Fondation Communale Nouveau Meyrin — tous deux propriétaires des immeubles contigus. Le démarrage des travaux est prévu pour début 2024. Le projet prévoit la création de 12 appartements supplémentaires — allant de 2 à 4 pièces — grâce à une surélévation de deux niveaux, respectueuse de l'architecture moderne de la Cité de Meyrin. La rénovation vise un standard élevé de haute performance énergétique (HPE). Le projet prévoit des panneaux photovoltaïques et une végétalisation extensive en toiture ainsi que le raccord au chauffage à distance. Les espaces extérieurs feront l'objet d'un réaménagement qualitatif au bénéfice des habitants.

Perspectives

Dans un marché immobilier en constante évolution et notamment marqué par un changement de paradigme sur les marchés financiers, le fonds Realstone RSF continue sa marche en avant vers ses objectifs stratégiques.

Le premier consiste à renforcer la part résidentielle des revenus à hauteur de 70%. Cette réallocation du portefeuille se matérialise par la livraison de projets neufs résidentiels et par l'acquisition d'immeubles résidentiels mais également via la vente d'immeubles commerciaux.

Il est prévu d'augmenter progressivement l'exposition au secteur résidentiel à plus de 70 %

Le second objectif est de continuer à appliquer sa stratégie Real Impact qui consiste à agir de manière responsable et durable en donnant du sens à chacune de ses actions.

04

Rapport de gestion

HALLE 15

Fortune du fonds

Au 31 mars 2023, la fortune totale du fonds Realstone RSF est restée stable par rapport à l'année précédente, atteignant un total de CHF 2'452.43 millions, contre CHF 2'451.56 millions un an auparavant (+0.04 %).

La valeur nette d'inventaire par part s'élève à CHF 126.10 et le rendement de placement sur l'exercice atteint 1.89 %

Au cours de l'exercice sous revue, la part résidentielle du portefeuille a été renforcée par l'arrivée d'immeubles neufs, à la pointe de la durabilité et du confort. Parmi ceux-ci, on compte la livraison de projets majeurs, tels que les 134 appartements de la Neugasse 19-35 à Horgen (ZH), les 42 appartements à la Route de Chippis 68E, 70A, 70C à Sion (VS) ou encore l'immeuble sis Route de la Paix 5 à Gland (VD), composé de 33 appartements, première étape du projet « La Combaz », pour un total de CHF 148.50 millions. En outre, un immeuble résidentiel neuf à la Route du Tir-Fédéral 7 à Givisiez (FR) a été acquis pour CHF 18.50 millions.

Durant l'exercice, le fonds Realstone RSF a cédé pour un total de CHF 120.56 millions d'objets dont la majorité des revenus provenait d'affectation commerciale. Dans le détail, il s'agit de trois immeubles commerciaux, quatre mixtes et trois d'habitation, ainsi que trois lots de PPE. Les états locatifs de ces immeubles ont été compensés par les livraisons précédemment citées. Le produit de ces ventes a permis de rembourser une partie de la dette et de financer les projets de développement en cours.

La forte réduction des autres engagements à court terme s'explique par la comptabilisation, l'année dernière, de quatre emprunts à court terme non garantis par des hypothèques, d'un montant total de CHF 95.00 millions. La période des taux bas avait permis d'obtenir une ligne de crédit à un taux nul.

La fortune nette peut aussi être considérée comme stable (-0.91 %) à 1'691.74 millions. La valeur nette d'inventaire par part s'élève à CHF 126.10 et le rendement de placement sur l'exercice atteint 1.89 %.



Résultat de l'exercice

Le fonds Realstone RSF enregistre une hausse globale de ses revenus locatifs de CHF 1.20 million durant l'exercice écoulé, à CHF 89.57 millions. Plusieurs éléments ont contribué à cette progression. D'une part, les projets livrés et l'acquisition de l'immeuble de la Route du Tir-Fédéral 7 à Givisiez (FR) ont généré une hausse des revenus locatifs pour un montant total de CHF 2.96 millions. D'autre part, la commercialisation de la dernière étape du site Halle 15 à l'Avenue de Sévelin 15 à Lausanne (VD) et de la surélévation de l'immeuble de la Rue de la Bugnon 6-8-10 à Lausanne ont aussi participé à cette hausse. Finalement, l'important travail effectué par la Direction de fonds sur les surfaces vacantes a permis de résorber CHF 0.74 million de perte sur loyer, notamment sur l'immeuble sis à la Route du Mont-Carmel 1-3-5 à Givisiez (FR) où les revenus ont augmenté de 22 %.

La quote-part de perte sur loyer en baisse de 7.89 % et la signature de 8'174 m² de baux commerciaux durant l'exercice témoignent des mesures de commercialisation entreprises par Realstone SA. Les nombreux contrats prenant effet en 2023 viendront encore considérablement améliorer le résultat du fonds lors des prochaines clôtures.

Un montant de CHF 4.79 millions d'intérêts intercalaires a été porté à l'actif. Ces intérêts intercalaires proviennent des projets de l'Avenue de Sévelin 15 à Lausanne (VD), de la Rue de la Paix 1 et 5 à Gland (VD), de la Neugasse à Horgen (ZH) et de la Solarstrasse 21-29 (Neuhegi) à Winterthur (ZH). Le total des revenus du fonds Realstone RSF est de CHF 95.96 millions pour l'exercice sous revue, en hausse de 1.97 % par rapport au 31 mars 2022. L'installation de centrales photovoltaïques vient contribuer aux autres revenus du fonds avec une hausse de 42.14 % des autres revenus, portant ceux-ci à CHF 1.61 million sur la période.

Le fonds Realstone RSF enregistre une hausse globale de ses revenus locatifs de CHF 1.20 million durant l'exercice écoulé, à CHF 89.57 millions

Le total des charges s'élève à CHF 54.31 millions, en hausse de 8.61 % sur la période. A la suite du relèvement des taux par la Banque Nationale Suisse, la fin de l'ère de l'argent gratuit a eu un impact direct sur le résultat du fonds. La charge hypothécaire est donc logiquement en hausse de 23.16 % à CHF 6.98 millions. Nonobstant, la composition du passif du bilan donne une certaine sécurité à la performance financière future étant donné la part d'emprunts hypothécaires bloquée avec une échéance supérieure à douze mois. A noter également une charge fiscale en hausse comparativement à l'exercice précédent qui bénéficiait de remboursement d'années antérieures. Les postes relatifs à l'entretien et à l'administration des immeubles sont en hausse.

Le fonds Realstone RSF affiche un résultat net de CHF 41.65 millions au 31 mars 2023, auquel s'ajoute un gain en capital réalisé de CHF 13.22 millions après impôts

Le fonds Realstone RSF affiche un résultat net de CHF 41.65 millions au 31 mars 2023, auquel s'ajoute un gain en capital réalisé de CHF 13.22 millions après impôts, issu de la vente de dix immeubles et trois lots de PPE (détail des ventes en page 35). Le résultat réalisé de la période sous revue s'élève donc à CHF 54.88 millions (CHF 4.09 par part), en progression de 24.02 %, contre CHF 44.25 millions une année auparavant. Enfin, avec CHF 23.50 millions de pertes en capitaux non réalisées issues des réévaluations des immeubles (y compris impôts de liquidation), le résultat total de l'exercice se monte à CHF 31.37 millions (CHF 81.06 millions au 31 mars 2022).

L'important gain en capital réalisé permet d'offrir un dividende en hausse de 5 centimes, à CHF 3.55 par part. Ce propos est illustré par un coefficient de distribution (payout ratio) de 82.13 %. Avec un cours de bourse au 31 mars 2023 de CHF 125.10 par part, le rendement sur distribution s'élève à 2.84 % (2.63 % au 31 mars 2022).

05

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

	au 31.03.2023 CHF	au 31.03.2022 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	11'528'471.98	16'043'502.21
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'381'742'000.00	1'217'119'000.00
Immeubles à usage mixte	289'046'000.00	314'253'000.00
Immeubles à usage commercial	544'856'000.00	612'405'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	184'078'000.00	237'838'000.00
Total des immeubles	2'399'722'000.00	2'381'615'000.00
Autres actifs	41'178'616.54	53'904'630.87
Fortune totale du fonds	2'452'429'088.52	2'451'563'133.08
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	423'029'000.00	304'330'000.00
Autres engagements à court terme	53'312'565.81	143'567'688.75
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	248'295'500.00	243'833'000.00
Total des passifs	724'637'065.81	691'730'688.75
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'727'792'022.71	1'759'832'444.33
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-36'050'927.85	-52'507'708.18
Fortune nette du fonds	1'691'741'094.86	1'707'324'736.15
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'707'324'736.15	874'169'255.65
Fortune nette du fonds repris (regroupement)	—	693'581'613.24
Distribution	-46'954'218.94	-25'580'587.00
Distribution du fonds repris (regroupement)	—	-3'290'625.00
Solde des mouvements de parts	—	87'381'537.77
Résultat total	31'370'577.65	81'063'541.49
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'691'741'094.86	1'707'324'736.15
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation en début de période	13'415'491	7'008'380
Emission suite au regroupement	—	5'701'033
Parts émises durant la période	—	706'078
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	126.10	127.27
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	9'562'221.75	7'369'512.67
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 01.04.2022 au 31.03.2023 CHF	du 01.04.2021 au 31.03.2022 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	89'565'483.82	88'366'440.30
Intérêts intercalaires portés à l'actif	4'792'746.05	3'031'035.25
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	—	1'584'290.23
Autres revenus	1'605'161.67	1'129'268.73
Total des revenus	95'963'391.54	94'111'034.51
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	6'980'248.63	5'667'736.98
Entretien et réparations ordinaires	5'132'391.96	4'619'825.56
Entretien et réparations extraordinaires	1'097'724.07	408'488.97
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	9'772'626.98	8'988'184.78
- Impôts immobiliers et taxes liés aux immeubles	2'600'118.87	2'915'863.29
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	6'016'372.69	5'900'881.57
Amortissements des immeubles	2'192'709.08	2'444'478.56
Impôts directs	7'165'809.91	6'286'284.28
Frais d'estimation et d'audit	300'660.58	357'193.63
Frais bancaires	85'130.06	164'083.69
Frais de publication, d'impression, autres	59'453.25	48'223.20
Rémunération réglementaire versée à la direction	11'949'538.37	10'580'247.42
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	956'361.46	1'623'580.94
Total des charges	54'309'145.91	50'005'072.87
Résultats		
Résultat net	41'654'245.63	44'105'961.64
Gains et pertes en capitaux réalisés	13'220'936.74	139'569.45
Résultat réalisé	54'875'182.37	44'245'531.09
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-23'504'604.72	36'818'010.40
Résultat total de l'exercice	31'370'577.65	81'063'541.49
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	54'875'182.37	44'245'531.09
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	6'361'504.75	1'082'542.04
Report de gain en capital de l'exercice précédent	6'843'820.99	978'979.94
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent du fonds repris (regroupement)	—	5'444'121.77
Report de gain en capital de l'exercice précédent du fonds repris (regroupement)	—	8'408'369.83
Résultat disponible pour être réparti	68'080'508.11	60'159'544.67
Distribution revenus	34'209'502.49	44'271'120.70
Distribution en capital	13'415'491.00	2'683'098.23
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	47'624'993.49	46'954'218.93
Report à nouveau de revenu ordinaire	13'806'247.89	6'361'504.75
Report à nouveau de gain en capital	6'649'266.73	6'843'820.99
Report total à nouveau	20'455'514.62	13'205'325.74

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	du	au
Hypothèques et autres engagements en cours au 31 mars 2023				
Court terme				
Variable	28'320'000.00	1.92 %	25.06.20	06.04.23
Variable	43'965'000.00	1.92 %	29.06.20	06.04.23
Variable	3'870'000.00	1.92 %	30.06.20	06.04.23
Variable	500'000.00	1.92 %	03.07.20	06.04.23
Variable	45'000.00	1.92 %	28.08.20	06.04.23
Variable	300'000.00	1.92 %	11.12.20	06.04.23
Variable	2'000'000.00	1.92 %	29.03.22	06.04.23
Variable	2'200'000.00	1.92 %	11.07.22	06.04.23
Variable	1'300'000.00	1.92 %	14.10.22	06.04.23
Variable	26'000'000.00	1.14 %	07.06.22	28.04.23
Variable	25'000'000.00	1.89 %	07.07.22	28.04.23
Variable	10'500'000.00	1.89 %	15.07.22	28.04.23
Variable	21'520'000.00	1.89 %	29.07.22	28.04.23
Variable	8'050'000.00	1.89 %	09.11.21	28.04.23
Variable	15'000'000.00	1.80 %	24.08.20	31.05.23
Variable	7'000'000.00	1.80 %	30.06.21	31.05.23
Variable	2'299'000.00	1.80 %	28.02.23	31.05.23
Variable	53'500'000.00	1.60 %	30.03.22	15.06.23
Variable	9'500'000.00	0.85 %	31.03.23	29.06.23
Variable	3'170'000.00	1.38 %	27.09.22	30.06.23
Variable	69'155'000.00	1.38 %	28.09.22	30.06.23
Variable	45'000'000.00	1.89 %	29.09.20	03.07.23
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
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
Total court terme	423'029'000.00			

- Renouvelé mensuellement.
- Renouvelé trimestriellement

Type	CHF	Taux	du	au
Hypothèques et autres engagements en cours au 31 mars 2023 (suite)				
Long terme (de 1 à 5 ans)				
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
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	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
Total long terme (de 1 à 5 ans)	221'355'500.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Fixe	4'000'000.00	1.00 %	01.10.16	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
Total long terme (supérieur à 5 ans)	26'940'000.00			
Total des hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques en cours au 31 mars 2023	671'324'500.00	1.56 %		
Total des engagements	671'324'500.00			
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers	1.46 an			

Type	CHF	Taux	du	au
Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture				
Variable	595'000.00	0.30 %	07.07.22	27.09.22
Variable	4'050'000.00	0.85 %	27.09.22	31.10.22
Variable	38'000'000.00	1.00 %	06.08.21	29.12.22
Variable	8'000'000.00	1.09 %	29.09.20	31.03.23
Variable	10'000'000.00	2.57 %	15.03.23	31.03.23
Fixe	1'000'000.00	2.19 %	01.09.14	16.07.22
Fixe	9'510'000.00	2.19 %	01.07.14	16.07.22
Fixe	6'000'000.00	1.78 %	30.07.18	25.01.23
Fixe	10'000'000.00	1.95 %	09.10.15	31.03.23
Fixe	1'625'000.00	1.83 %	27.05.15	04.09.24
Fixe	3'530'000.00	1.83 %	30.07.19	27.09.22
Fixe	3'230'000.00	1.83 %	30.07.18	27.09.22
Total	109'540'000.00			

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	135'225'266.69

Liste des sociétés immobilières

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

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

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19.1)	1.00 %	0.48 %
Pour la commission d'émission (art. 18.1)	5.00 %	N/A
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.6 a)	3.00 %	2.96 %
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 à l'art. 19 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Transparence des commissions de gestion

La direction de fonds peut verser des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément

« commercialisation » de la commission de gestion aux distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19.10). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022.

Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 47'624'993.49 sera versé pour l'exercice clos au 31 mars 2023, ce qui représente un dividende de CHF 3.55 par part. Les coupons N° 25 et 26 sont encaissables le 11 juillet 2023.

Coupon	CHF par part
Coupon N° 25 provenant du rendement de la fortune immobilière	2.55
Coupon N° 26 provenant du gain en capital immobilier	1.00
Total	3.55

- [•] Pour les activités de développement débutées avant le 5 septembre 2022, date d'entrée en vigueur du contrat de fonds actuel.
- [•] Pour les activités de rénovation et transformation débutées avant le 5 septembre 2022, date d'entrée en vigueur du contrat de fonds actuel.

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 3.91 % (31 mars 2022) à 4.06 % (31 mars 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 2.92 % (31 mars 2022) à 2.95 % (31 mars 2023). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.40 % à 4.38 %.

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Les modifications suivantes du contrat de fonds sont entrées en vigueur le 5 septembre 2022 :

- Adaptations au modèle de l'AMAS et changement au niveau des rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds.
- L'art. 19 ch. 5-8 du contrat de fonds concernant les rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds a été adapté au modèle de l'AMAS.
- D'autres adaptations mineures ont été apportées afin d'adapter le contrat de fonds au modèle prescrit par l'AMAS (art. 25 et modifications formelles mineures).



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					
FR, Givisiez, Tir-Fédéral 7	28.04.22	929'160	1'615.55	—	18'500'000
Immeubles à usage mixte					
—					
Immeubles à usage commercial					
—					
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction					
ZH, Winterthour, Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)	07.04.22	—	—	—	18'099'179
Total des achats					36'599'179

Canton, commune, adresse	Détail de vente	Date de vente	Prix de vente CHF
Ventes			
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + une place de parc	04.05.22	580'000
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + une place de parc	16.08.22	560'000
FR, Corminboeuf, Centre 32	Immeuble d'habitation	22.09.22	2'575'000
VD, Aigle, Margencel 27, 29, 31	Immeuble à usage mixte	27.09.22	8'700'000
VD, Yvonand, Grand-Rue 31	Immeuble d'habitation	27.09.22	4'750'000
NE, Neuchâtel, Max Petitpierre 34, 36, 38	Immeuble à usage mixte	29.09.22	8'050'000
VD, Yverdon-les-Bains, St-Roch 4, 6, 7, Plaines 53	Immeuble à usage mixte	01.11.22	10'850'000
ZH, Zurich, Flüelastrasse 6-12	Immeuble à usage commercial	27.12.22	42'750'000
ZH, Zurich, Albulastrasse 57	Immeuble à usage commercial	27.12.22	14'090'000
TI, Bellinzone, via Tommaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + une place de parc	11.01.23	650'000
SG, St-Gall, Badstrasse 8	Immeuble d'habitation	27.03.23	3'000'000
TG, Amriswil, Bahnhofstrasse 34	Immeuble à usage mixte	28.03.23	4'000'000
ZH, Kloten, Schaffhauserstrasse 146	Immeuble à usage commercial	29.03.23	20'000'000
Total des ventes			120'555'000

Événements postérieurs à la date du bilan

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

Transactions

- Acquisition d'un immeuble d'habitation à Rotkornstrasse 9-11, Oberkulm (AG), le 5 mai 2023 pour un montant de CHF 15.94 millions.
- Acquisition d'un immeuble d'habitation à Hardackerstrasse 2, Untersiggenthal (AG), le 5 mai 2023 pour un montant de CHF 7.55 millions.

06

Les immeubles



Composition du parc immobilier

SUISSE
Chiffres résumés du pays

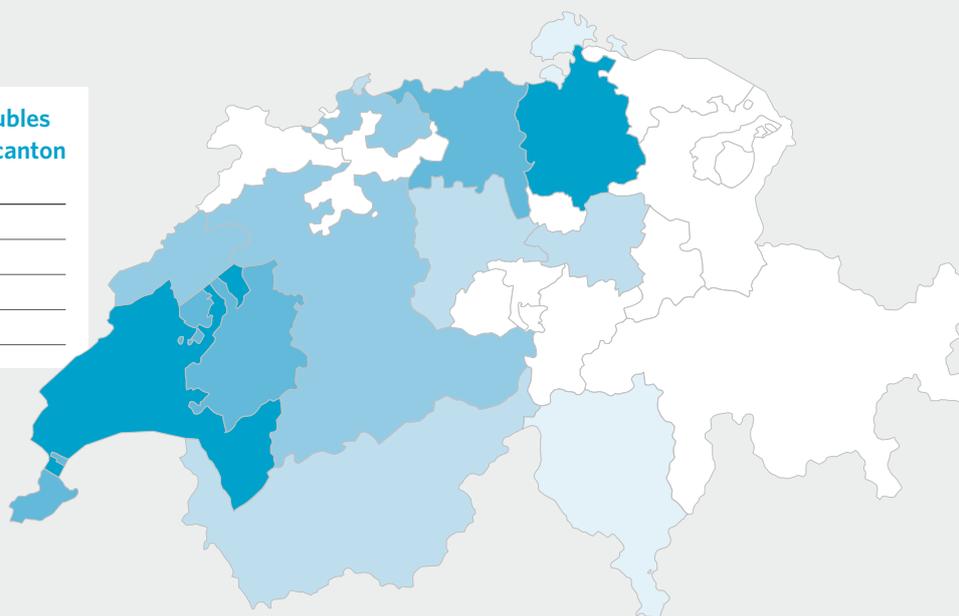
Logements (nb/surface) 3'874/235'739 m²	Valeur vénale VV 2'399'722'000 CHF	Etat locatif EL 97'215'661 CHF	Ratio EL/VV 4.05 %	Vacant de l'exercice** 9.99 %
Surfaces commerciales 148'713 m²	Revenus locatifs* 85'837'417 CHF	Prix de revient PR 2'170'838'651 CHF	Ratio EL/PR 4.48 %	Vacant mars 2023 9.26 %

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

** Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en page 7 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici ni la perte sur loyers, ni les immeubles vendus ne rentrent dans le calcul.

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

- De 600 à 900 millions
- De 100 à 600 millions
- De 50 à 100 millions
- De 10 à 50 millions
- De 1 à 10 millions


Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	35.75 %	857'746'000.00	3.97 %	1.66 %
Zurich	25.64 %	615'257'000.00	3.14 %	8.38 %
Fribourg	9.29 %	223'017'000.00	4.78 %	7.94 %
Genève	8.57 %	205'769'000.00	5.04 %	46.71 %
Argovie	6.56 %	157'498'000.00	4.20 %	4.60 %
Neuchâtel	3.39 %	81'250'000.00	5.60 %	5.64 %
Berne	3.25 %	77'940'000.00	3.88 %	1.48 %
Bâle-Campagne	2.89 %	69'466'000.00	4.99 %	6.76 %
Valais	1.62 %	38'900'000.00	5.07 %	0.00 %
Lucerne	1.31 %	31'380'000.00	4.98 %	20.60 %
Bâle-Ville	0.78 %	18'702'000.00	4.10 %	7.02 %
Schwytz	0.46 %	11'052'000.00	4.01 %	8.20 %
Schaffhouse	0.36 %	8'713'000.00	4.58 %	9.62 %
Tessin	0.13 %	3'032'000.00	0.00 %	0.00 %
Total	100 %	2'399'722'000.00	4.05 %	9.99 %

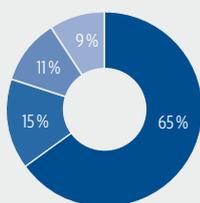
Composition du parc immobilier



	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
Répartition des immeubles par type				
Logements [nb]	3'339	40	495	—
Surfaces résidentielles [m²]	198'919	4'643	32'177	—
Surfaces commerciales [m²]	13'199	116'273	19'241	—
Revenus locatifs [CHF]	51'695'869.00	22'225'674.00	11'902'374.00	13'500.00
Etat locatif EL [CHF]	56'158'925.50	28'587'344.79	12'469'390.00	—
Prix de revient PR [CHF]	1'162'635'667.77	571'296'828.07	256'724'864.83	180'181'289.12
Valeur vénale VV [CHF]	1'381'742'000.00	544'856'000.00	289'046'000.00	184'078'000.00
Ratio EL/VV	4.06 %	5.25 %	4.31 %	—
Ratio EL/PR	4.83 %	5.00 %	4.86 %	—

Répartition par note macro^o

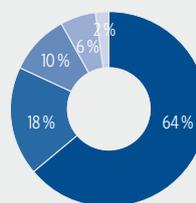
selon la valeur vénale au 31 mars 2023



■ Note macro entre 4.5 et 5	65 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	15 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	11 %
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	9 %

Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs au 31 mars 2023



■ Logements	64 %
■ Surfaces commerciales	18 %
■ Bureaux	10 %
■ Places de parc	6 %
■ Autre	2 %

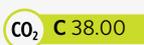
Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 31 mars 2023, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Realstone RSF.

^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 ^o.

ARGOVIE		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 337/22'245 m²	Revenus locatifs 6'260'849 CHF	Ratio EL/VV 4.20 %
	 Surfaces commerciales 6'226 m²	Etat locatif EL 6'613'032 CHF	Ratio EL/PR 4.42 %
		Prix de revient PR 149'627'650 CHF	Vacant mars 2023 3.31 %
		Valeur vénale VV 157'498'000 CHF	

AARAU		General Guisan-Strasse 37-45		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'078'816 CHF	Ratio EL/VV 4.25 %	Vacant de l'exercice 3.72 %
	 Logements (nb/surface) 71/4'992 m²	Etat locatif EL 1'129'452 CHF	Ratio EL/PR 4.51 %	Vacant mars 2023 0.62 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 25'037'558 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 26'578'000 CHF			
				

BADEN		Bruggerstrasse 44		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 686'202 CHF	Ratio EL/VV 4.88 %	Vacant de l'exercice 5.78 %
	 Logements (nb/surface) 40/1'078 m²	Etat locatif EL 734'063 CHF	Ratio EL/PR 5.93 %	Vacant mars 2023 2.68 %
	 Surfaces commerciales 671 m²	Prix de revient PR 12'380'920 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 15'042'000 CHF			
				

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A		
	 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 123'660 CHF	Ratio EL/VV 5.12 %	Vacant de l'exercice 16.01 %
	 Logements (nb/surface) 2/225 m²	Etat locatif EL 147'223 CHF	Ratio EL/PR 3.67 %	Vacant mars 2023 21.10 %
	 Surfaces commerciales 913 m²	Prix de revient PR 4'008'836 CHF	 Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 2'877'000 CHF			
				

^o Ces données ne sont pas sujettes à un audit par PricewaterhouseCoopers SA.

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


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

Revenus locatifs
1'887'622 CHF
 Etat locatif EL
1'945'689 CHF
 Prix de revient PR
41'989'199 CHF
 Valeur vénale VV
47'550'000 CHF

Ratio EL/VV
4.09 % Vacant de l'exercice
2.11 %
 Ratio EL/PR
4.63 % Vacant mars 2023
1.20 %

Chauffage
Gaz **CO₂ C 42.00**
 Photovoltaïque
182.45 kW **IE D 146.00**

RHEINFELDEN Bahnhofstrasse 21


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

Revenus locatifs
236'044 CHF
 Etat locatif EL
305'027 CHF
 Prix de revient PR
18'176'486 CHF
 Valeur vénale VV
16'760'000 CHF

Ratio EL/VV
1.82 % Vacant de l'exercice
22.60 %
 Ratio EL/PR
1.68 % Vacant mars 2023
25.09 %

Chauffage
Gaz

WILDEGG Bruggerstrasse 11A-D


Type d'immeuble
Mixte
 Logements (nb/surface)
38/4'123 m²
 Surfaces commerciales
2'566 m²

Revenus locatifs
1'284'277 CHF
 Etat locatif EL
1'326'088 CHF
 Prix de revient PR
25'724'995 CHF
 Valeur vénale VV
27'662'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 % Vacant de l'exercice
2.23 %
 Ratio EL/PR
5.15 % Vacant mars 2023
0.50 %

Chauffage
à distance **CO₂ B 15.00**
IE B 52.00

WILDEGG Bruggerstrasse 7


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

Revenus locatifs
387'720 CHF
 Etat locatif EL
397'766 CHF
 Prix de revient PR
10'268'641 CHF
 Valeur vénale VV
9'749'000 CHF

Ratio EL/VV
4.08 % Vacant de l'exercice
1.79 %
 Ratio EL/PR
3.87 % Vacant mars 2023
4.19 %

Chauffage
à distance **CO₂ B 17.00**
IE B 63.00

WILDEGG Lenzburgerstrasse 1, 3, 5


Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
46/2'985 m²
 Surfaces commerciales
32 m²

Revenus locatifs
576'508 CHF
 Etat locatif EL
627'724 CHF
 Prix de revient PR
12'041'015 CHF
 Valeur vénale VV
11'280'000 CHF

Ratio EL/VV
5.56 % Vacant de l'exercice
7.76 %
 Ratio EL/PR
5.21 % Vacant mars 2023
6.06 %

Chauffage
à distance **CO₂ C 38.00**
IE E 179.00

BÂLE-CAMPAGNE Chiffres résumés du canton




<p> Logements (nb/surface) 178/12'273 m²</p> <p> Surfaces commerciales 2'999 m²</p>	<p>Revenus locatifs 3'230'068 CHF</p> <p>Etat locatif EL 3'463'021 CHF</p> <p>Prix de revient PR 66'714'835 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 69'466'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.99 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.19 %</p> <p>Vacant de l'exercice 6.76 %</p> <p>Vacant mars 2023 7.24 %</p>
---	--	---

MUTTENZ Eptingerstrasse 22



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 13/1'053 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 244'083 CHF</p> <p>Etat locatif EL 254'040 CHF</p> <p>Prix de revient PR 5'483'500 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 5'864'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.33 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.63 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 2.72 %</p> <p>Vacant mars 2023 1.54 %</p>	<p> Chauffage Mazout</p> <p> CO₂ D 46.00</p> <p> IE D 135.00</p>
--	--	---	---	---

MÜNCHENSTEIN Therwilerstrasse 10, 12



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 20/1'525 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 370'410 CHF</p> <p>Etat locatif EL 419'880 CHF</p> <p>Prix de revient PR 9'463'313 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 10'712'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.92 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.44 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 12.19 %</p> <p>Vacant mars 2023 15.12 %</p>	<p> Chauffage Gaz</p> <p> CO₂ B 29.00</p> <p> IE C 90.00</p>
--	---	---	---	---

PRATTELN Wyhlenstrasse 10-22



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 124/7'968 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 1'541'916 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'675'272 CHF</p> <p>Prix de revient PR 30'592'316 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 32'390'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.17 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.48 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 7.63 %</p> <p>Vacant mars 2023 8.31 %</p>	<p> Chauffage à distance</p> <p> CO₂ B 28.00</p> <p> IE D 126.00</p>
---	--	---	---	---

REINACH Niederbergstrasse 1



<p> Type d'immeuble Mixte</p> <p> Logements (nb/surface) 21/1'727 m²</p> <p> Surfaces commerciales 2'999 m²</p>	<p>Revenus locatifs 1'073'659 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'113'829 CHF</p> <p>Prix de revient PR 21'175'706 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 20'500'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.43 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.26 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 4.32 %</p> <p>Vacant mars 2023 3.95 %</p>	<p> Chauffage Mazout</p> <p> CO₂ C 40.00</p> <p> IE D 144.00</p>
---	--	---	---	---

BÂLE-VILLE Chiffres résumés du canton



Logements (nb/surface)
34/2'768 m²

Surfaces commerciales
469 m²

Revenus locatifs
714'684 CHF

Etat locatif EL
767'644 CHF

Prix de revient PR
19'324'986 CHF

Valeur vénale VV
18'702'000 CHF

Ratio EL/VV
4.10 %

Ratio EL/PR
3.97 %

Vacant de l'exercice
7.02 %

Vacant mars 2023
2.84 %



BÂLE Hochstrasse 66



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/541 m²

Surfaces commerciales
62 m²

Revenus locatifs
184'616 CHF

Etat locatif EL
188'424 CHF

Prix de revient PR
4'187'360 CHF

Valeur vénale VV
4'580'000 CHF

Ratio EL/VV
4.11 %

Ratio EL/PR
4.50 %

Vacant de l'exercice
1.01 %

Vacant mars 2023
0.00 %

Chauffage
à distance

CO₂ B 17.00

IE B 66.00

BÂLE Luzernerring 91, 93



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
8/1'198 m²

Surfaces commerciales
152 m²

Revenus locatifs
246'258 CHF

Etat locatif EL
259'480 CHF

Prix de revient PR
7'293'496 CHF

Valeur vénale VV
6'582'000 CHF

Ratio EL/VV
3.94 %

Ratio EL/PR
3.56 %

Vacant de l'exercice
5.29 %

Vacant mars 2023
5.87 %

Chauffage
à distance

CO₂ B 19.00

IE C 91.00

BÂLE Maulbeerstrasse 31



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
9/624 m²

Surfaces commerciales
145 m²

Revenus locatifs
187'595 CHF

Etat locatif EL
188'820 CHF

Prix de revient PR
3'653'525 CHF

Valeur vénale VV
3'715'000 CHF

Ratio EL/VV
5.08 %

Ratio EL/PR
5.17 %

Vacant de l'exercice
0.65 %

Vacant mars 2023
0.00 %

Chauffage
à distance

CO₂ B 22.00

IE B 70.00

BÂLE Maulbeerstrasse 33



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
7/405 m²

Surfaces commerciales
110 m²

Revenus locatifs
96'215 CHF

Etat locatif EL
130'920 CHF

Prix de revient PR
4'190'605 CHF

Valeur vénale VV
3'825'000 CHF

Ratio EL/VV
3.42 %

Ratio EL/PR
3.12 %

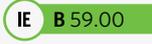
Vacant de l'exercice
27.86 %

Vacant mars 2023
5.04 %

Chauffage
à distance

IE D 149.00

BERNE		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	Revenus locatifs 2'971'239 CHF	Ratio EL/VV 3.88 %
	 Surfaces commerciales 2'157 m²	Etat locatif EL 3'024'888 CHF	Ratio EL/PR 4.35 %
		Prix de revient PR 69'554'784 CHF	Vacant mars 2023 0.36 %
		Valeur vénale VV 77'940'000 CHF	

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A-121E + Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 2'971'239 CHF	Ratio EL/VV 3.88 %	Vacant de l'exercice 1.48 %
	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	Etat locatif EL 3'024'888 CHF	Ratio EL/PR 4.35 %	Vacant mars 2023 0.36 %
 Surfaces commerciales 2'157 m²	Prix de revient PR 69'554'784 CHF			
	Valeur vénale VV 77'940'000 CHF	 Chauffage Pellets		
				

FRIBOURG Chiffres résumés du canton



 Logements (nb/surface)
591/27'715 m²

 Surfaces commerciales
15'876 m²

Revenus locatifs
9'526'268 CHF

Etat locatif EL
10'658'826 CHF

Prix de revient PR
205'576'431 CHF

Valeur vénale VV
223'017'000 CHF

Ratio EL/VV
4.78 %

Ratio EL/PR
5.18 %

Vacant de l'exercice
7.94 %

Vacant mars 2023
5.36 %

FRIBOURG Arsenaux 6, 8, 10 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
234/11'380 m²

 Surfaces commerciales
3'191 m²

Revenus locatifs
3'691'091 CHF

Etat locatif EL
3'966'886 CHF

Prix de revient PR
79'613'027 CHF

Valeur vénale VV
92'460'000 CHF

Ratio EL/VV
4.29 %

Ratio EL/PR
4.98 %

Vacant de l'exercice
6.77 %

Vacant mars 2023
2.38 %

 Chauffage
à distance  **B 16.00**

 Photovoltaïque
67.50 kW  **B 66.00**

FRIBOURG Arsenaux 15 



 Type d'immeuble
Mixte

 Logements (nb/surface)
37/2'649 m²

 Surfaces commerciales
2'894 m²

Revenus locatifs
1'092'471 CHF

Etat locatif EL
1'111'724 CHF

Prix de revient PR
18'907'328 CHF

Valeur vénale VV
18'800'000 CHF

Ratio EL/VV
5.91 %

Ratio EL/PR
5.88 %

Vacant de l'exercice
0.80 %

Vacant mars 2023
0.00 %

 Chauffage
Gaz  **C 39.00**

 **C 121.00**

FRIBOURG Jean-Marie-Musy 3 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
32/2'419 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
466'632 CHF

Etat locatif EL
472'768 CHF

Prix de revient PR
9'679'874 CHF

Valeur vénale VV
8'980'000 CHF

Ratio EL/VV
5.26 %

Ratio EL/PR
4.88 %

Vacant de l'exercice
1.16 %

Vacant mars 2023
0.99 %

 Chauffage
Mazout  **D 49.00**

 **E 149.00**

FRIBOURG Jean-Marie-Musy 5 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
32/2'432 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
372'128 CHF

Etat locatif EL
386'640 CHF

Prix de revient PR
7'224'633 CHF

Valeur vénale VV
8'564'000 CHF

Ratio EL/VV
4.51 %

Ratio EL/PR
5.35 %

Vacant de l'exercice
2.63 %

Vacant mars 2023
0.53 %

 Chauffage
Gaz  **D 46.00**

 **E 161.00**

FRIBOURG Rosiers 1



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'530 m²

Surfaces commerciales
145 m²

Revenus locatifs
362'916 CHF

Etat locatif EL
369'990 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 **D 55.00**

IE **E 152.00**

Vacant de l'exercice
1.34 %

Vacant mars 2023
1.17 %

FRIBOURG Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
154/5'689 m²

Surfaces commerciales
457 m²

Revenus locatifs
1'840'362 CHF

Etat locatif EL
1'882'140 CHF

Prix de revient PR
38'019'133 CHF

Valeur vénale VV
45'060'000 CHF

Ratio EL/VV
4.18 %

Ratio EL/PR
4.95 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
88.50 kW

CO₂ **B 23.00**

IE **C 104.00**

Vacant de l'exercice
2.22 %

Vacant mars 2023
0.08 %

GIVISIEZ Mont-Carmel 1, 3, 5



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
9'189 m²

Revenus locatifs
1'081'228 CHF

Etat locatif EL
1'539'518 CHF

Prix de revient PR
23'966'313 CHF

Valeur vénale VV
22'360'000 CHF

Ratio EL/VV
6.89 %

Ratio EL/PR
6.42 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
150.58 kW

CO₂ **D 35.00**

IE **C 102.00**

Vacant de l'exercice
30.83 %

Vacant mars 2023
25.94 %

GIVISIEZ Tir-Fédéral 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
84/1'616 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
619'440 CHF

Etat locatif EL
929'160 CHF

Prix de revient PR
19'665'054 CHF

Valeur vénale VV
18'010'000 CHF

Ratio EL/VV
5.16 %

Ratio EL/PR
4.72 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2023
0.00 %

• Immeuble détenu par la société Axxess Real Estate SA.

GENÈVE Chiffres résumés du canton



 Logements (nb/surface) 89/6'256 m²	Revenus locatifs 6'148'413 CHF	Ratio EL/VV 5.04 %
	Etat locatif EL 10'363'235 CHF	Ratio EL/PR 4.90 %
 Surfaces commerciales 25'156 m²	Prix de revient PR 211'701'255 CHF	Vacant de l'exercice 46.71 %
	Valeur vénale VV 205'769'000 CHF	Vacant mars 2023 46.85 %

GENÈVE Eugène-Pittard 34 



 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 1'410'312 CHF	Ratio EL/VV 4.85 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
 Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL 1'410'312 CHF	Ratio EL/PR 4.08 %	Vacant mars 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales 2'029 m²	Prix de revient PR 34'598'377 CHF	 Chauffage Gaz  D 44.00  C 154.00 	
	Valeur vénale VV 29'073'000 CHF		

GENÈVE Mon-Soleil 1A 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 291'437 CHF	Ratio EL/VV 3.62 %	Vacant de l'exercice 1.44 %
 Logements (nb/surface) 12/1'086 m²	Etat locatif EL 295'620 CHF	Ratio EL/PR 4.71 %	Vacant mars 2023 1.36 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'275'207 CHF	 Chauffage Gaz  C 33.00  C 115.00 	
	Valeur vénale VV 8'157'000 CHF		

GENÈVE Montchoisy 7 



 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 565'780 CHF	Ratio EL/VV 3.52 %	Vacant de l'exercice 0.46 %
 Logements (nb/surface) 24/1'136 m²	Etat locatif EL 570'420 CHF	Ratio EL/PR 5.92 %	Vacant mars 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales 224 m²	Prix de revient PR 9'634'190 CHF	 Chauffage Gaz  C 39.00  D 129.00 	
	Valeur vénale VV 16'184'000 CHF		

LE GRAND-SACONNEX Pavillon 2 



 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 2'825'988 CHF	Ratio EL/VV 5.55 %	Vacant de l'exercice 65.54 %
 Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL 7'021'451 CHF	Ratio EL/PR 4.96 %	Vacant mars 2023 65.91 %
 Surfaces commerciales 22'590 m²	Prix de revient PR 141'586'239 CHF	 Chauffage Gaz, mazout  D 43.00 	
	Valeur vénale VV 126'500'000 CHF		

Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA.

MEYRIN **Champs-Fréchet 20**



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 12/1'056 m²</p> <p> Surfaces commerciales 57 m²</p>	<p>Revenus locatifs 258'012 CHF</p> <p>Etat locatif EL 263'652 CHF</p> <p>Prix de revient PR 5'139'911 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 6'553'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.02 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.13 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 2.28 %</p> <p>Vacant mars 2023 1.78 %</p>
--	--	---	---

Chauffage **à distance** **B 24.00**

D 122.00

MEYRIN **Champs-Fréchet 24**



<p> Type d'immeuble Mixte</p> <p> Logements (nb/surface) 11/1'082 m²</p> <p> Surfaces commerciales 256 m²</p>	<p>Revenus locatifs 309'163 CHF</p> <p>Etat locatif EL 311'952 CHF</p> <p>Prix de revient PR 6'127'597 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 8'002'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.90 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.09 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.54 %</p> <p>Vacant mars 2023 1.00 %</p>
--	--	---	---

Chauffage **à distance** **B 24.00**

D 121.00

MEYRIN **Gilbert 7**



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 30/1'896 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 487'721 CHF</p> <p>Etat locatif EL 489'828 CHF</p> <p>Prix de revient PR 8'339'734 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 11'300'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.33 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.87 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
---	---	---	---

Chauffage **Mazout** **D 49.00**

D 128.00

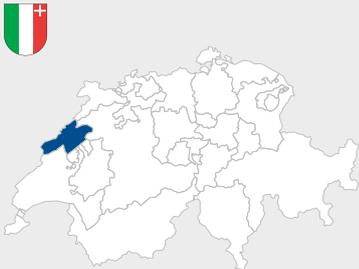
LUCERNE		Chiffres résumés du canton	
	 Logements (nb/surface) 68/4'488 m²	Revenus locatifs 1'238'176 CHF	Ratio EL/VV 4.98 %
	 Surfaces commerciales 3'281 m²	Etat locatif EL 1'563'547 CHF	Ratio EL/PR 4.57 %
		Prix de revient PR 34'243'743 CHF	Vacant mars 2023 18.46 %
		Valeur vénale VV 31'380'000 CHF	

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 + Schulhausstrasse 3A-B, 5A-B		📍
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 878'330 CHF	Ratio EL/VV 5.53 %	Vacant de l'exercice 21.96 %
	 Logements (nb/surface) 28/2'704 m²	Etat locatif EL 1'128'049 CHF	Ratio EL/PR 4.98 %	Vacant mars 2023 20.26 %
	 Surfaces commerciales 3'281 m²	Prix de revient PR 22'660'094 CHF	 Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 20'390'000 CHF	 CO₂ B 26.00		
		 IE D 135.00		

LUCERNE		Blattenmoosstrasse 2-4		📍
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 359'846 CHF	Ratio EL/VV 3.96 %	Vacant de l'exercice 17.05 %
	 Logements (nb/surface) 40/1'784 m²	Etat locatif EL 435'498 CHF	Ratio EL/PR 3.76 %	Vacant mars 2023 13.79 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 11'583'649 CHF	 Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 10'990'000 CHF			

NEUCHÂTEL

Chiffres résumés du canton



 Logements (nb/surface) 382/30'120 m²	Revenus locatifs 4'279'332 CHF	Ratio EL/VV 5.60 %
 Surfaces commerciales 3'533 m²	Etat locatif EL 4'547'534 CHF	Ratio EL/PR 5.47 %
	Prix de revient PR 83'106'473 CHF	Vacant de l'exercice 5.64 %
	Valeur vénale VV 81'250'000 CHF	Vacant mars 2023 6.04 %

LA CHAUX-DE-FONDS

Cernil-Antoine 9-11



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 780'236 CHF	Ratio EL/VV 5.66 %	Vacant de l'exercice 6.46 %						
 Logements (nb/surface) 88/7'008 m²	Etat locatif EL 842'990 CHF	Ratio EL/PR 5.36 %	Vacant mars 2023 8.62 %						
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 15'740'352 CHF	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;">CO₂ D 46.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Gaz</td> <td></td> </tr> </table>			Chauffage	CO₂ D 46.00		Gaz	
	Chauffage	CO₂ D 46.00							
	Gaz								
	Valeur vénale VV 14'890'000 CHF	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>IE</td> <td style="text-align: right;">E 180.00</td> </tr> </table>			IE	E 180.00			
	IE	E 180.00							

LA CHAUX-DE-FONDS

Cornes-Morel 11-16, 21-25, 31-35, 41-47



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 3'499'096 CHF	Ratio EL/VV 5.58 %	Vacant de l'exercice 5.46 %						
 Logements (nb/surface) 294/23'112 m²	Etat locatif EL 3'704'544 CHF	Ratio EL/PR 5.50 %	Vacant mars 2023 5.45 %						
 Surfaces commerciales 3'533 m²	Prix de revient PR 67'366'121 CHF	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;">CO₂ B 26.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>à distance</td> <td></td> </tr> </table>			Chauffage	CO₂ B 26.00		à distance	
	Chauffage	CO₂ B 26.00							
	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 126.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>353.48 kW</td> <td></td> </tr> </table>			Photovoltaïque	IE C 126.00		353.48 kW	
	Photovoltaïque	IE C 126.00							
	353.48 kW								

• Immeuble en droit de superficie.

SCHAFFHOUSE		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	Revenus locatifs 360'446 CHF	Ratio EL/VV 4.58 %
	 Surfaces commerciales - m²	Etat locatif EL 398'988 CHF	Ratio EL/PR 4.29 %
		Prix de revient PR 9'308'446 CHF	Vacant mars 2023 10.83 %
		Valeur vénale VV 8'713'000 CHF	

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 360'446 CHF	Ratio EL/VV 4.58 %	Vacant de l'exercice 9.62 %
	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	Etat locatif EL 398'988 CHF	Ratio EL/PR 4.29 %	Vacant mars 2023 10.83 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 9'308'446 CHF			
	Valeur vénale VV 8'713'000 CHF			
		 Chauffage Gaz	 CO₂ C 32.00	
			 IE C 117.00	

SCHWYTZ

Chiffres résumés du canton

Logements (nb/surface)
20/1'010 m²Surfaces commerciales
206 m²

Revenus locatifs

406'198 CHF

Etat locatif EL

442'946 CHF

Prix de revient PR

9'755'022 CHF

Valeur vénale VV

11'052'000 CHF

Ratio EL/VV

4.01 %

Ratio EL/PR

4.54 %

Vacant de l'exercice

8.20 %

Vacant mars 2023

1.08 %

SIEBNEN

Glarnerstrasse 25, 25A



Type d'immeuble

Mixte

Logements (nb/surface)

20/1'010 m²

Surfaces commerciales

206 m²

Revenus locatifs

406'198 CHF

Etat locatif EL

442'946 CHF

Prix de revient PR

9'755'022 CHF

Valeur vénale VV

11'052'000 CHF

Ratio EL/VV

4.01 %

Ratio EL/PR

4.54 %

Chauffage

Mazout

Vacant de l'exercice

8.20 %

Vacant mars 2023

1.08 % **A 7.00** **G 238.00**

TESSIN		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 6/617 m²	Revenus locatifs 16'333 CHF	Ratio EL/VV - %
	 Surfaces commerciales - m ²	Etat locatif EL - CHF Prix de revient PR 3'281'419 CHF Valeur vénale VV 3'032'000 CHF	Ratio EL/PR - % Vacant de l'exercice - % Vacant mars 2023 - %

BELLINZONE		Tommaso Rodari 20A	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 16'333 CHF	Ratio EL/VV - %
	 Logements (nb/surface) 6/617 m²	Etat locatif EL - CHF	Vacant de l'exercice - %
	 Surfaces commerciales - m ²	Prix de revient PR 3'281'419 CHF Valeur vénale VV 3'032'000 CHF	Ratio EL/PR - % Vacant mars 2023 - %
		 Chauffage à distance	

- Immeuble en propriété par étage (PPE).
- Lots PPE en cours de vente.

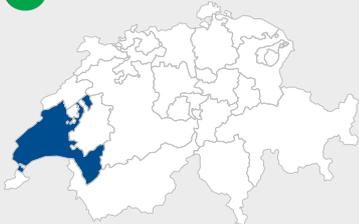
VALAIS		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 42/1'898 m²	Revenus locatifs 1'626'825 CHF	Ratio EL/VV 5.07 %
	 Surfaces commerciales 4'283 m²	Etat locatif EL 1'970'515 CHF	Ratio EL/PR 5.12 %
		Prix de revient PR 38'491'992 CHF	Vacant mars 2023 0.00 %
		Valeur vénale VV 38'900'000 CHF	

SAXON		Léman 29 		
	 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 1'488'500 CHF	Ratio EL/VV 5.61 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	 Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL 1'488'500 CHF	Ratio EL/PR 5.93 %	Vacant mars 2023 0.00 %
	 Surfaces commerciales 4'283 m²	Prix de revient PR 25'092'954 CHF	 Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 26'520'000 CHF	 C 28.00		
		 C 118.00		

SION		Chippis 68E, 70A, 70C 		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 138'325 CHF	Ratio EL/VV 3.89 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	 Logements (nb/surface) 42/1'898 m²	Etat locatif EL 482'015 CHF	Ratio EL/PR 3.60 %	Vacant mars 2023 0.00 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'399'038 CHF	 Chauffage Pompe à chaleur	
	Valeur vénale VV 12'380'000 CHF			

• Immeuble en propriété par étage (PPE).

VAUD Chiffres résumés du canton



 Logements (nb/surface) 1'671/92'838 m²	Revenus locatifs 32'954'194 CHF	Ratio EL/VV 3.97 %
	Etat locatif EL 34'077'377 CHF	Ratio EL/PR 4.99 %
 Surfaces commerciales 23'647 m²	Prix de revient PR 682'857'365 CHF	Vacant de l'exercice 1.66 %
	Valeur vénale VV 857'746'000 CHF	Vacant mars 2023 1.56 %

CHAVANNES-PRÈS-RENENS Blancherie 46 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'016'088 CHF	Ratio EL/VV 4.51 %	Vacant de l'exercice 1.68 %
	Etat locatif EL 1'058'940 CHF	Ratio EL/PR 5.43 %	Vacant mars 2023 3.35 %
	Prix de revient PR 19'490'105 CHF		
 Logements (nb/surface) 77/4'314 m²	Valeur vénale VV 23'463'000 CHF		
 Surfaces commerciales - m²			
		 Chauffage Gaz	 CO₂ D 43.00
		 Photovoltaïque 31.15 kW	 IE D 179.00

CHAVANNES-PRÈS-RENENS Glycines 12 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 273'075 CHF	Ratio EL/VV 4.36 %	Vacant de l'exercice 0.45 %
	Etat locatif EL 275'160 CHF	Ratio EL/PR 4.52 %	Vacant mars 2023 3.64 %
	Prix de revient PR 6'090'328 CHF		
 Logements (nb/surface) 20/907 m²	Valeur vénale VV 6'312'000 CHF		
 Surfaces commerciales - m²			
		 Chauffage Mazout	 CO₂ E 67.00
			 IE F 198.00

CHESEAUX-SUR-LAUSANNE Mon-Repos 3-5 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 567'540 CHF	Ratio EL/VV 3.34 %	Vacant de l'exercice 1.08 %
	Etat locatif EL 574'680 CHF	Ratio EL/PR 3.81 %	Vacant mars 2023 2.05 %
	Prix de revient PR 15'100'284 CHF		
 Logements (nb/surface) 28/1'698 m²	Valeur vénale VV 17'190'000 CHF		
 Surfaces commerciales - m²			
		 Chauffage Pompe à chaleur	
		 Photovoltaïque 40.00 kW	

CRISSIER Jura 4 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 740'008 CHF	Ratio EL/VV 4.54 %	Vacant de l'exercice 0.44 %
	Etat locatif EL 747'060 CHF	Ratio EL/PR 6.14 %	Vacant mars 2023 0.00 %
	Prix de revient PR 12'165'620 CHF		
 Logements (nb/surface) 55/2'637 m²	Valeur vénale VV 16'455'000 CHF		
 Surfaces commerciales 123 m²			
		 Chauffage Gaz	 CO₂ D 54.00
			 IE F 197.00

CRISSIER		Jura 7		
	Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 66'876 CHF	Ratio EL/VV 4.56 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL 66'876 CHF	Ratio EL/PR 4.39 %	Vacant mars 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales 465 m²	Prix de revient PR 1'522'209 CHF	Chauffage Mazout	
		Valeur vénale VV 1'468'000 CHF	E 62.00	

GLAND		Paix 1		
	Type d'immeuble En construction	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - %	Vacant de l'exercice - %
	Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL - CHF	Ratio EL/PR - %	Vacant mars 2023 - %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 17'356'935 CHF		
Projet en cours		Valeur vénale VV 12'471'000 CHF		

GLAND		Paix 3		
	Type d'immeuble En construction	Revenus locatifs 13'500 CHF	Ratio EL/VV - %	Vacant de l'exercice - %
	Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL - CHF	Ratio EL/PR - %	Vacant mars 2023 - %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'463'245 CHF		
Projet en cours		Valeur vénale VV 7'273'000 CHF		

GLAND		Paix 5		
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 338'436 CHF	Ratio EL/VV 3.18 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 33/2'521 m²	Etat locatif EL 767'640 CHF	Ratio EL/PR 4.72 %	Vacant mars 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales 200 m²	Prix de revient PR 16'248'921 CHF	Chauffage à distance	
		Valeur vénale VV 24'169'000 CHF		

GLAND		Savoie 4		
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 240'840 CHF	Ratio EL/VV 3.35 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 9/672 m²	Etat locatif EL 240'840 CHF	Ratio EL/PR 3.40 %	Vacant mars 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'074'481 CHF	Chauffage Pompe à chaleur	
		Valeur vénale VV 7'193'000 CHF	Photovoltaïque 9.60 kW	

LAUSANNE Berne 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
54/1'220 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
986'521 CHF

Etat locatif EL
1'038'471 CHF

Prix de revient PR
15'080'999 CHF

Valeur vénale VV
17'863'000 CHF

Ratio EL/VV
5.81 %

Ratio EL/PR
6.89 %

Vacant de l'exercice
0.27 %

Vacant mars 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur CO₂ A 12.00

Photovoltaïque
41.36 kW IE C 102.00

LAUSANNE Bugnon 6, 8, 10



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
52/2'827 m²

Surfaces commerciales
439 m²

Revenus locatifs
842'714 CHF

Etat locatif EL
885'552 CHF

Prix de revient PR
12'616'315 CHF

Valeur vénale VV
23'271'000 CHF

Ratio EL/VV
3.81 %

Ratio EL/PR
7.02 %

Vacant de l'exercice
1.13 %

Vacant mars 2023
1.17 %

Chauffage
à distance CO₂ B 28.00

Photovoltaïque
38.13 kW IE D 137.00

LAUSANNE Chailly 2



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
13/1'020 m²

Surfaces commerciales
411 m²

Revenus locatifs
352'056 CHF

Etat locatif EL
370'932 CHF

Prix de revient PR
9'410'265 CHF

Valeur vénale VV
10'012'000 CHF

Ratio EL/VV
3.70 %

Ratio EL/PR
3.94 %

Vacant de l'exercice
2.29 %

Vacant mars 2023
0.00 %

Chauffage
à distance CO₂ C 29.00

Photovoltaïque
4.50 kW IE C 93.00

LAUSANNE Echallens 100, 102 + Avelines 1



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
79/3'620 m²

Surfaces commerciales
2'685 m²

Revenus locatifs
1'271'118 CHF

Etat locatif EL
1'281'960 CHF

Prix de revient PR
26'820'660 CHF

Valeur vénale VV
37'067'000 CHF

Ratio EL/VV
3.46 %

Ratio EL/PR
4.78 %

Vacant de l'exercice
0.40 %

Vacant mars 2023
1.10 %

Chauffage
Gaz CO₂ D 52.00

IE F 205.00

LAUSANNE Feuillères 11, 13, 15, 17, 27



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
73/6'135 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
2'103'534 CHF

Etat locatif EL
2'126'400 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 %

Vacant de l'exercice
1.08 %

Vacant mars 2023
0.23 %

Chauffage
à distance CO₂ B 17.00

Photovoltaïque
109.88 kW IE B 66.00

LAUSANNE Genève 95



<p> Type d'immeuble Commercial</p> <p> Logements (nb/surface) -/- m²</p> <p> Surfaces commerciales 1'720 m²</p>	<p>Revenus locatifs 298'920 CHF</p> <p>Etat locatif EL 307'152 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'968'158 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 4'808'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 6.39 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.18 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p>	<p>Vacant de l'exercice 2.68 %</p> <p>Vacant mars 2023 5.36 %</p>
---	--	---	---

LAUSANNE Industrie 9-11



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 37/2'065 m²</p> <p> Surfaces commerciales 377 m²</p>	<p>Revenus locatifs 601'346 CHF</p> <p>Etat locatif EL 607'824 CHF</p> <p>Prix de revient PR 8'989'038 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 13'573'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.48 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.76 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.80 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
---	---	---	---

B 22.00

C 88.00

LAUSANNE Ouchy 10-12



<p> Type d'immeuble Commercial</p> <p> Logements (nb/surface) -/- m²</p> <p> Surfaces commerciales 1'080 m²</p>	<p>Revenus locatifs 384'000 CHF</p> <p>Etat locatif EL 384'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 8'183'620 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 8'523'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.51 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.69 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
---	--	--	---

A 5.00

LAUSANNE Pavement 75, 75A



<p> Type d'immeuble Mixte</p> <p> Logements (nb/surface) 15/847 m²</p> <p> Surfaces commerciales 180 m²</p>	<p>Revenus locatifs 338'740 CHF</p> <p>Etat locatif EL 342'340 CHF</p> <p>Prix de revient PR 5'831'308 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 7'245'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.73 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.87 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.23 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
--	--	--	---

C 41.00

E 165.00

LAUSANNE Rosiers 2



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 32/1'123 m²</p> <p> Surfaces commerciales 173 m²</p>	<p>Revenus locatifs 500'313 CHF</p> <p>Etat locatif EL 504'516 CHF</p> <p>Prix de revient PR 8'491'859 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 11'240'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.49 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.94 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.70 %</p> <p>Vacant mars 2023 2.57 %</p>
---	---	--	---

D 55.00

E 184.00

LAUSANNE Rosiers 3



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 37/1'581 m²</p> <p> Surfaces commerciales 115 m²</p>	<p>Revenus locatifs 582'107 CHF</p> <p>Etat locatif EL 586'164 CHF</p> <p>Prix de revient PR 9'473'414 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 12'330'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.75 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.19 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.45 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
---	---	---	---

Chauffage
Gaz

CO₂ D 54.00

IE E 182.00

LAUSANNE Rosiers 4



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 45/1'606 m²</p> <p> Surfaces commerciales 270 m²</p>	<p>Revenus locatifs 613'422 CHF</p> <p>Etat locatif EL 616'188 CHF</p> <p>Prix de revient PR 10'266'356 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 13'470'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.57 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.00 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
---	--	---	---

Chauffage
Gaz

CO₂ E 70.00

IE F 206.00

LAUSANNE Rosiers 5



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 42/1'484 m²</p> <p> Surfaces commerciales 110 m²</p>	<p>Revenus locatifs 583'321 CHF</p> <p>Etat locatif EL 586'452 CHF</p> <p>Prix de revient PR 9'768'551 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 13'890'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.22 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.00 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.25 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
---	---	---	---

Chauffage
Gaz

CO₂ E 67.00

IE G 245.00

LAUSANNE Sévelin 15



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 48/3'241 m²</p> <p> Surfaces commerciales 1'371 m²</p>	<p>Revenus locatifs 1'005'875 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'234'380 CHF</p> <p>Prix de revient PR 27'994'158 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 31'160'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.96 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.41 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 5.80 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
---	--	---	---

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
165.43 kW

LAUSANNE Sévelin 13A-C, 17D-F



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 375/27'813 m²</p> <p> Surfaces commerciales 637 m²</p>	<p>Revenus locatifs 8'843'895 CHF</p> <p>Etat locatif EL 8'948'750 CHF</p> <p>Prix de revient PR 151'808'637 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 229'708'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.90 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.89 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 1.12 %</p> <p>Vacant mars 2023 1.06 %</p>
---	--	---	---

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
62.84 kW

IE B 71.00

LAUSANNE
Théâtre 7


Type d'immeuble
Commercial
 Logements (nb/surface)
 -/- m²
 Surfaces commerciales
5'180 m²

Revenus locatifs
1'482'883 CHF
 Etat locatif EL
1'484'648 CHF
 Prix de revient PR
34'687'706 CHF
 Valeur vénale VV
32'647'000 CHF

Ratio EL/VV
4.55 %
 Ratio EL/PR
4.28 %
 Vacant de l'exercice
0.12 %
 Vacant mars 2023
0.24 %

Chauffage
Gaz, mazout

E 49.00

E 182.00

MONTREUX
Grand-Rue 90, 92


Type d'immeuble
Commercial
 Logements (nb/surface)
10/1'354 m²
 Surfaces commerciales
7'724 m²

Revenus locatifs
2'160'734 CHF
 Etat locatif EL
2'143'865 CHF
 Prix de revient PR
43'153'575 CHF
 Valeur vénale VV
45'190'000 CHF

Ratio EL/VV
4.74 %
 Ratio EL/PR
4.97 %
 Vacant de l'exercice
7.96 %
 Vacant mars 2023
5.87 %

Chauffage
Gaz

C 34.00

C 137.00

NYON
Redoute 1-3


Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
25/1'535 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
401'568 CHF
 Etat locatif EL
404'448 CHF
 Prix de revient PR
8'784'539 CHF
 Valeur vénale VV
8'633'000 CHF

Ratio EL/VV
4.68 %
 Ratio EL/PR
4.60 %
 Vacant de l'exercice
0.12 %
 Vacant mars 2023
0.00 %

Chauffage
Mazout

D 58.00

Photovoltaïque
4.56 kW

G 237.00

PUIDOUX
Publoz 13, 15


Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
91/5'794 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
1'315'012 CHF
 Etat locatif EL
1'350'354 CHF
 Prix de revient PR
23'727'135 CHF
 Valeur vénale VV
29'693'000 CHF

Ratio EL/VV
4.55 %
 Ratio EL/PR
5.69 %
 Vacant de l'exercice
2.59 %
 Vacant mars 2023
2.33 %

Chauffage
à distance

B 25.00

C 113.00

PUIDOUX
Sous-la-Ville 8


Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
64/3'192 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
700'322 CHF
 Etat locatif EL
721'800 CHF
 Prix de revient PR
18'936'769 CHF
 Valeur vénale VV
18'920'000 CHF

Ratio EL/VV
3.82 %
 Ratio EL/PR
3.81 %
 Vacant de l'exercice
0.76 %
 Vacant mars 2023
3.27 %

Chauffage
Gaz

RENS
Crissier 9B



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 32/941 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 307'104 CHF</p> <p>Etat locatif EL 319'188 CHF</p> <p>Prix de revient PR 10'082'692 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'506'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.36 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.17 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 3.64 %</p> <p>Vacant mars 2023 9.64 %</p>
---	---	---	---

Chauffage
Mazout

CO₂ E 63.00

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



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 186/3'763 m²</p> <p> Surfaces commerciales 387 m²</p>	<p>Revenus locatifs 1'672'765 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'674'615 CHF</p> <p>Prix de revient PR 38'390'329 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 46'650'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.59 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.36 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.11 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
--	--	---	---

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur

CO₂ C 37.00

Photovoltaïque
88.17 kW

IE C 126.00

VEVEY
Maronniers 8-10



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 30/1'782 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 428'318 CHF</p> <p>Etat locatif EL 435'528 CHF</p> <p>Prix de revient PR 7'023'963 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 10'329'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.22 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.20 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 1.61 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.00 %</p>
---	---	---	---

Chauffage
Gaz

IE D 146.00

VEVEY
Quai de Copet 6, 7, 8, 9



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 46/2'766 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 606'327 CHF</p> <p>Etat locatif EL 638'986 CHF</p> <p>Prix de revient PR 18'486'369 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 16'980'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.76 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.46 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 5.11 %</p> <p>Vacant mars 2023 15.62 %</p>
---	--	---	--

Chauffage
Mazout

CO₂ E 60.00

YVERDON-LES-BAINS
St-Roch 36, 38, 40, 42



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 63/4'380 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 1'314'916 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'351'668 CHF</p> <p>Prix de revient PR 26'329'496 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 31'434'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.30 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.13 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 1.13 %</p> <p>Vacant mars 2023 0.51 %</p>
---	--	---	---

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur

CO₂ C 34.00

IE C 82.00

ZÜRICH Chiffres résumés du canton



 Logements (nb/surface)
299/22'240 m²

 Surfaces commerciales
60'880 m²

Revenus locatifs
16'104'392 CHF

Etat locatif EL
19'324'108 CHF

Prix de revient PR
587'294'250 CHF

Valeur vénale VV
615'257'000 CHF

Ratio EL/VV
3.14 %

Ratio EL/PR
3.29 %

Vacant de l'exercice
8.38 %

Vacant mars 2023
7.89 %

AFFOLTERN AM ALBIS Zürichstrasse 49-55 + Marktplatz 2-5



 Type d'immeuble
Commercial

 Logements (nb/surface)
25/2'665 m²

 Surfaces commerciales
3'113 m²

Revenus locatifs
1'357'089 CHF

Etat locatif EL
1'375'583 CHF

Prix de revient PR
25'884'755 CHF

Valeur vénale VV
27'480'000 CHF

Ratio EL/VV
5.01 %

Ratio EL/PR
5.31 %

Vacant de l'exercice
1.19 %

Vacant mars 2023
0.61 %

 Chauffage
Mazout

 **CO₂ E 46.00**

 **IE D 146.00**

DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
24/1'950 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
374'536 CHF

Etat locatif EL
377'425 CHF

Prix de revient PR
7'826'770 CHF

Valeur vénale VV
8'733'000 CHF

Ratio EL/VV
4.32 %

Ratio EL/PR
4.82 %

Vacant de l'exercice
0.72 %

Vacant mars 2023
0.35 %

 Chauffage
Mazout

 **CO₂ E 62.00**

 **IE E 188.00**

HORGEN Neugasse 3-17



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
77/6'447 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
2'433'878 CHF

Etat locatif EL
2'471'688 CHF

Prix de revient PR
63'636'995 CHF

Valeur vénale VV
80'110'000 CHF

Ratio EL/VV
3.09 %

Ratio EL/PR
3.88 %

Vacant de l'exercice
0.79 %

Vacant mars 2023
0.17 %

 Chauffage
Pompe à chaleur

 Photovoltaïque
126.72 kW

HORGEN Neugasse 18



 Type d'immeuble
Commercial

 Logements (nb/surface)
-/- m²

 Surfaces commerciales
32'221 m²

Revenus locatifs
7'118'323 CHF

Etat locatif EL
7'270'696 CHF

Prix de revient PR
125'456'937 CHF

Valeur vénale VV
137'820'000 CHF

Ratio EL/VV
5.28 %

Ratio EL/PR
5.80 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2023
0.00 %

 Chauffage
Mazout

 **CO₂ C 30.00**

 **IE A 53.00**

 Immeuble en droit de superficie.

HORGEN Neugasse 19-35



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
134/8'277 m²

Surfaces commerciales
806 m²

Revenus locatifs
1'858'696 CHF

Etat locatif EL
3'411'391 CHF

Prix de revient PR
106'679'155 CHF

Valeur vénale VV
111'520'000 CHF

Ratio EL/VV
3.06 %

Ratio EL/PR
3.20 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Photovoltaïque
68.02 kW

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2023
0.00 %

HORGEN Neugasse B1



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

Etat locatif EL
- CHF

Prix de revient PR
43'547'238 CHF

Valeur vénale VV
47'560'000 CHF

Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant mars 2023
- %

HORGEN Neugasse B2



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

Etat locatif EL
- CHF

Prix de revient PR
69'210'237 CHF

Valeur vénale VV
81'760'000 CHF

Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant mars 2023
- %

HORGEN Neugasse B3



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

Etat locatif EL
- CHF

Prix de revient PR
4'208'812 CHF

Valeur vénale VV
1'974'000 CHF

Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant mars 2023
- %

MEILEN Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
3/399 m²

Surfaces commerciales
9'096 m²

Revenus locatifs
499'046 CHF

Etat locatif EL
502'492 CHF

Prix de revient PR
31'468'543 CHF

Valeur vénale VV
19'530'000 CHF

Ratio EL/VV
2.57 %

Ratio EL/PR
1.60 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant mars 2023
0.00 %

MEILEN Alte Landstrasse 161



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 381'422 CHF	Ratio EL/VV 3.55 %	Vacant de l'exercice 0.44 %
Logements (nb/surface) 15/1'221 m²	Etat locatif EL 384'372 CHF	Ratio EL/PR 3.65 %	Vacant mars 2023 0.53 %
Surfaces commerciales 295 m²	Prix de revient PR 10'540'000 CHF	Chauffage Pompe à chaleur	
	Valeur vénale VV 10'820'000 CHF		

RICHTERSWIL Chrüzweg 4, 6 + Poststrasse 11A-B



Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 389'331 CHF	Ratio EL/VV 3.36 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 21/1'281 m²	Etat locatif EL 390'459 CHF	Ratio EL/PR 3.58 %	Vacant mars 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 456 m²	Prix de revient PR 10'897'864 CHF	Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 11'610'000 CHF	D 53.00	
		C 110.00	

URDORF ^oIn der Luberzen 40, 42



Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 986'152 CHF	Ratio EL/VV 7.49 %	Vacant de l'exercice 38.21 %
Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL 1'607'894 CHF	Ratio EL/PR 6.64 %	Vacant mars 2023 41.85 %
Surfaces commerciales 7'539 m²	Prix de revient PR 24'217'727 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 21'460'000 CHF	B 22.00	
		C 93.00	

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4



Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 705'919 CHF	Ratio EL/VV 7.02 %	Vacant de l'exercice 53.84 %
Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL 1'532'108 CHF	Ratio EL/PR 6.30 %	Vacant mars 2023 53.72 %
Surfaces commerciales 7'354 m²	Prix de revient PR 24'324'393 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 21'840'000 CHF	E 50.00	
		C 216.00	

WINTERTHOUR Solarstrasse 21-29 (Neuwegi)



Type d'immeuble En construction	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - %	Vacant de l'exercice - %
Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL - CHF	Ratio EL/PR - %	Vacant mars 2023 - %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 39'394'824 CHF		
	Valeur vénale VV 33'040'000 CHF		

Projet en cours

^o Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA.

07

Rapport de l'organe de révision



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

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Realstone
SA, Lausanne

Rapport abrégé sur les comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Realstone RSF – comprenant le compte de fortune au 31 mars 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7, 8 et 27 à 63) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

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

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

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

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

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

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Liubov Chernikova
Expert-réviseuse agréée

Lausanne, 27 juin 2023



08

Mentions légales



Impressum

Editeur et responsable de publication

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

Crédits photos

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

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