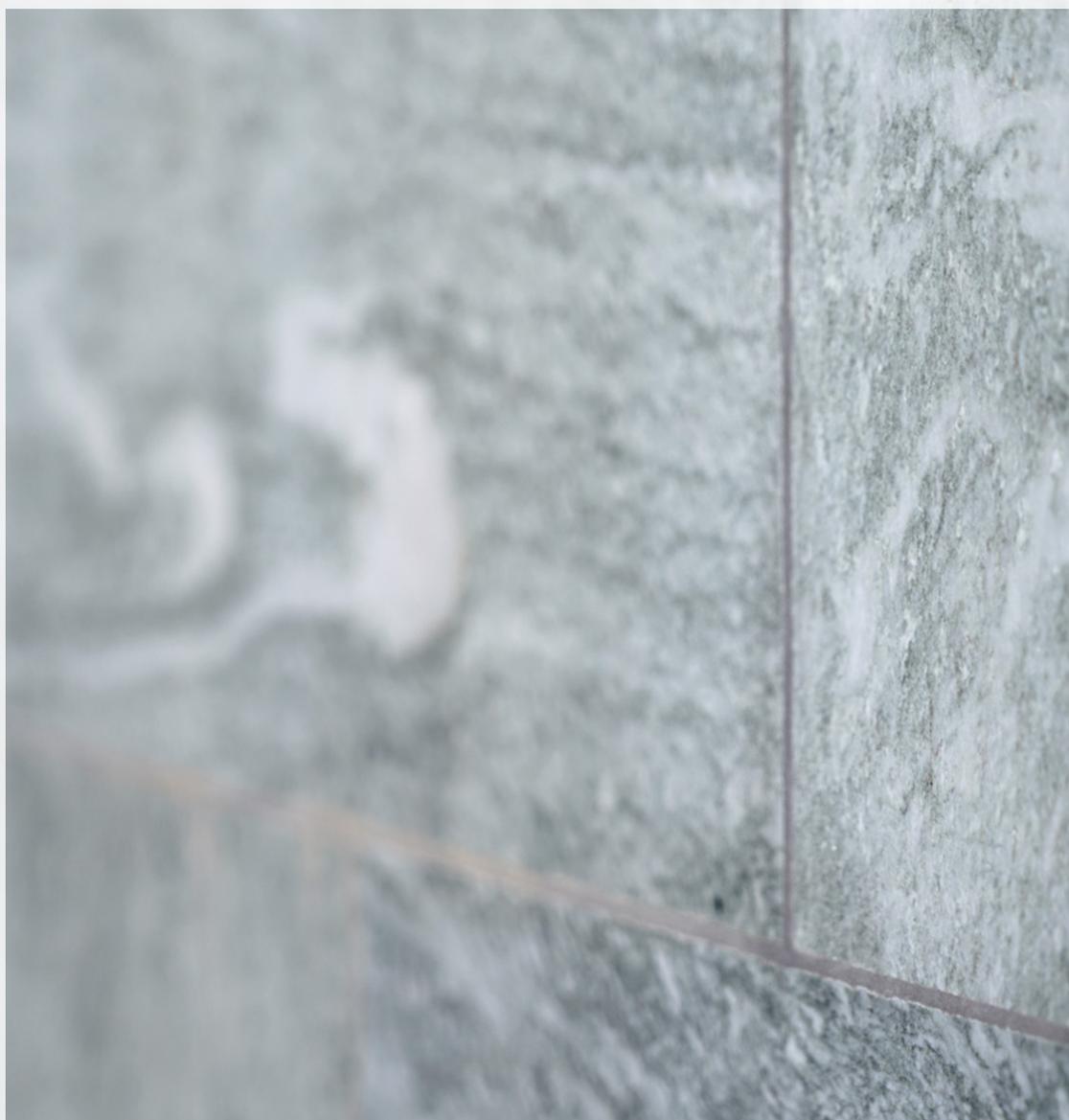


22

RSF



REALSTONE



**FONDS
REALSTONE RSF**

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2022

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Données clés	05
	Organisation	06
02	Comptes et indications importantes	
	Compte de fortune	08
	Compte de résultat	09
	Hypothèques et autres engagements	10
	Engagements de paiements contractuels	12
	Taux de rémunération	12
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	13
	Liste des sociétés immobilières	13
	Indications d'importance particulière sur les affaires	14
	Achats et ventes durant l'exercice	15
	Evènements postérieurs à la date du bilan	15
03	Les immeubles	
	Composition du parc	17
	Inventaire des immeubles	19
04	Mentions légales	
	Impressum	48
	Disclaimer	48

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.



Fribourg - Route des Arsenaux 6, 8, 10

Données clés

	au 30.09.2022 CHF	au 30.09.2021 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du fonds	2'515'379'705.63	2'387'440'247.82
Fortune nette du fonds	1'687'462'767.73	1'590'420'273.66
Valeur vénale estimée des immeubles	2'440'913'000.00	2'038'438'000.00
<i>Dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	183'959'000.00	267'231'000.00
Cours en bourse	126.60	146.60
Nombre d'immeubles	93	93

Date	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part
30.09.2022	13'415'491	1'687'462'767.73	125.78
30.09.2021	12'709'413	1'590'420'273.65	125.14
30.09.2020	7'008'380	854'243'031.52	121.89

	au 30.09.2022	au 30.09.2021
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
Quote-part de perte sur loyer	9.91 %	10.77 %
Coefficient d'endettement	29.61 %	30.06 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	62.76 %	62.73 %
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) [•]	1.11 %	0.97 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) [•]	1.59 %	5.90 %
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC) [•]	2.40 %	4.76 %
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n/a	n/a
Agio	0.65 %	17.15 %
Rendement de placement [•]	1.62 %	3.35 %

	[•] 2022	2021	[•] Depuis création du fonds	Ex. comptable 2022/2023
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Realstone	-10.76 %	1.29 %	118.04 %	-2.17 %
SXI Real Estate Funds® Funds Broad Total Return [•]	-16.76 %	7.32 %	106.52 %	-13.14 %

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

- [•] Annualisé
- [•] Calcul pour 6 mois (du 1^{er} avril au 30 septembre 2022)
- [•] Du 1^{er} janvier au 30 septembre 2022
- [•] Du 25 juin 2008 au 30 septembre 2022 (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. Alberto Simonato

Directeur

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

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Brollet 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

02

Comptes et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.09.2022 CHF	au 30.09.2021 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	28'123'026.75	19'266'711.52
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'343'248'000.00	1'163'501'000.00
Immeubles à usage mixte	302'821'000.00	292'710'000.00
Immeubles à usage commercial	610'885'000.00	582'227'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	183'959'000.00	267'231'000.00
Total des immeubles	2'440'913'000.00	2'305'669'000.00
Autres actifs	46'343'678.88	62'504'536.30
Fortune totale du fonds	2'515'379'705.63	2'387'440'247.82
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	500'199'000.00	410'194'915.30
Autres engagements à court terme	63'459'859.47	63'393'541.66
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	222'520'500.00	282'808'000.00
Total des passifs	786'179'359.47	756'396'456.96
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'729'200'346.16	1'631'043'790.86
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-41'737'578.43	-40'623'517.21
Fortune nette du fonds	1'687'462'767.73	1'590'420'273.65
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	1'707'324'736.15	874'169'255.65
Fortune nette du fonds repris (regroupement)	-	693'581'613.24
Distribution	-46'954'218.93	-25'580'587.00
Distribution du fonds repris (regroupement)	-	-3'290'625.00
Solde des mouvements de parts	-	-
Résultat total	27'092'250.51	51'540'616.76
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'687'462'767.73	1'590'420'273.65
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	-	-
Parts rachetées durant la période	-	-
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	13'415'491	12'709'413
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	125.78	125.14
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	6'589'067.40	5'354'778.76
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 30.09.2022 CHF	du 01.04.2021 au 30.09.2021 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	43'910'467.03	43'995'532.13
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2'850'547.45	1'423'418.05
Autres revenus	496'472.86	449'931.01
Total des revenus	47'257'487.34	45'868'881.19
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'606'757.61	2'986'901.85
Entretien et réparations ordinaires	2'419'481.24	2'338'375.31
Entretien et réparations extraordinaires	320'814.13	432'920.75
Administration des immeubles:		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	4'806'541.09	4'197'688.03
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	1'508'753.48	1'358'958.87
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	2'973'610.44	2'929'970.61
Amortissements des immeubles	1'234'288.64	1'320'163.68
Impôts directs	3'363'068.01	3'455'438.83
Frais d'estimation et d'audit	119'102.82	251'146.88
Frais bancaires	49'551.61	60'970.58
Frais de publication, d'impression, autres	44'644.98	4'604.99
Rémunération réglementaire versée à la direction	6'091'629.89	5'268'759.02
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	451'821.05	542'081.77
Total des charges	25'990'064.99	25'147'981.17
Résultats		
Résultat net	21'267'422.35	20'720'900.02
Gains et pertes en capitaux réalisés	1'931'551.00	-337'680.01
Résultat réalisé	23'198'973.35	20'383'220.01
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	3'893'277.16	31'157'396.75
Résultat total de la période	27'092'250.51	51'540'616.76
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	23'198'973.35	20'383'220.01
Report de gain en capital de l'exercice précédent	6'843'820.99	978'979.94
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 du fonds repris (regroupement)	-	8'408'369.83
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent du fonds repris (regroupement)	-	5'444'121.77
Résultat disponible pour être réparti	36'404'299.09	36'297'233.59
Distribution en capital	-	-
Distribution revenus	-	-
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-	-
Report à nouveau de gain en capital	8'775'371.99	9'049'669.76
Report à nouveau de revenu ordinaire	27'628'927.10	27'247'563.83
Report total à nouveau	36'404'299.09	36'297'233.59

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2022				
Court terme				
Variable	28'320'000.00	0.94%	25.06.20	●03.10.22
Variable	43'965'000.00	0.94%	29.06.20	●03.10.22
Variable	3'870'000.00	0.94%	30.06.20	●03.10.22
Variable	500'000.00	0.94%	03.07.20	●03.10.22
Variable	45'000.00	0.94%	28.08.20	●03.10.22
Variable	300'000.00	0.94%	11.12.20	●03.10.22
Variable	2'000'000.00	0.94%	29.03.22	●03.10.22
Variable	2'200'000.00	0.94%	11.07.22	●03.10.22
Variable	12'000'000.00	0.87%	30.03.22	●28.10.22
Variable	9'299'000.00	0.87%	30.06.22	●28.10.22
Variable	26'000'000.00	0.10%	07.06.22	●31.10.22
Variable	5'000'000.00	0.55%	27.05.21	●31.10.22
Variable	26'300'000.00	0.55%	06.08.21	●31.10.22
Variable	7'300'000.00	0.55%	27.09.21	●31.10.22
Variable	7'450'000.00	0.55%	09.11.21	●31.10.22
Variable	7'260'000.00	0.79%	27.09.22	●31.10.22
Variable	73'155'000.00	0.80%	28.09.22	●31.10.22
Variable	8'600'000.00	0.80%	29.09.20	●31.10.22
Variable	1'400'000.00	0.80%	28.12.20	●31.10.22
Variable	3'000'000.00	0.80%	25.05.21	●31.10.22
Variable	25'000'000.00	0.85%	07.07.22	●31.10.22
Variable	10'500'000.00	0.85%	15.07.22	●31.10.22
Variable	22'000'000.00	0.85%	29.07.22	●31.10.22
Variable	40'000'000.00	0.84%	05.07.22	●04.11.22
Variable	25'000'000.00	0.40%	05.08.22	05.11.22
Variable	15'337'500.00	0.76%	24.08.20	29.11.22
Variable	9'550'000.00	0.76%	30.06.21	29.11.22
Variable	147'500.00	0.76%	01.10.21	29.11.22
Variable	2'965'000.00	0.76%	31.12.21	29.11.22
Variable	2'000'000.00	0.76%	29.04.22	29.11.22
Variable	16'300'000.00	1.10%	27.05.21	15.12.22
Variable	6'200'000.00	1.10%	04.08.21	15.12.22
Variable	2'000'000.00	1.10%	14.02.22	15.12.22
Variable	2'000'000.00	1.10%	14.03.22	15.12.22
Fixe	6'000'000.00	1.65%	15.10.12	15.10.22
Fixe	6'000'000.00	1.78%	30.07.18	25.01.23
Fixe	10'000'000.00	0.35%	15.07.20	15.03.23
Fixe	10'000'000.00	2.00%	09.10.15	31.03.23
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
Total court terme	500'199'000.00			

● Renouvelé mensuellement

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2022 (suite)				
Long terme (de 1 à 5 ans)				
Fixe	10'000'000.00	0.42%	26.06.20	11.01.24
Fixe	7'600'000.00	1.27%	14.01.15	13.01.24
Fixe	1'625'000.00	1.83%	27.05.15	04.09.24
Fixe	6'000'000.00	1.75%	15.09.15	16.09.24
Fixe	8'500'000.00	1.76%	30.09.15	30.09.24
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	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
Total long terme (de 1 à 5 ans)	149'580'500.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
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	30'000'000.00	1.30%	31.03.18	31.03.28
Fixe	4'000'000.00	1.00%	01.04.11	30.09.28
Fixe	5'940'000.00	1.00%	01.10.16	30.09.28
Fixe	7'000'000.00	1.00%	06.03.19	06.03.29
Total long terme (supérieur à 5 ans)	72'940'000.00			
Total des hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques en cours au 30 septembre 2022	722'719'500.00	0.97 %		
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers	1.26 an			
Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture				
Variable	595'000.00	0.30%	07.07.22	27.09.22
Fixe	1'000'000.00	2.19%	01.09.14	16.07.22
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
Fixe	9'510'000.00	2.19%	01.07.14	16.07.22
Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture	17'865'000.00			

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	165'588'000.00

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19.1) ●	1.00 %	0.49 %
Pour la commission d'émission (art. 18.1)	5.00 %	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.6 a)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors du développement de projets de construction (art. 19.4) ●	4.00 %	● 4.00 %
Pour les démarches lors de la construction (art. 19.6 b)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors de rénovations ou transformations (art.19.6 b)	Tarifs SIA	3.00 - 11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19.6 c) ●	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19.11)	125.- /Position	125.- /Position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2) ●	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

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

Transparence des commissions de gestion

La direction 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.

- Taux annuel maximum
- La commission de développement a été supprimée le 1er juillet 2022 lors de l'entrée en vigueur du nouveau contrat de fonds
- Jusqu'au 30 juin 2022

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 3.92 % (30 septembre 2022). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.60 % 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 3.30 % (30 septembre 2022). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.40 % à 4.38 %.

Liste des sociétés immobilières

Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

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

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Les modifications suivantes du contrat de fonds sont entrées en vigueur le 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.
- Le chapitre 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 (chapitre 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					
Fribourg, Givisiez, Tir-Fédéral 7	28.04.2022	929'160	1'615.55	—	18'500'000
Immeuble à usage mixte					
—	—	—	—	—	—
Immeubles à usage commercial					
—	—	—	—	—	—
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction					
Zurich, Winterthour, Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)	07.04.2022	—	—	—	18'099'179
Total des achats					36'599'179

Canton, commune, adresse	Détail de vente	Date de vente	Prix de vente CHF
Ventes			
Tessin, Bellinzone, via Tomaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + une place de parc	20.05.2022	580'000
Tessin, Bellinzone, via Tomaso Rodari 20A	Lot de PPE, un appartement + une place de parc	16.08.2022	560'000
Fribourg, Corminboeuf, Centre 32	Immeuble d'habitations	22.09.2022	2'575'000
Vaud, Aigle, Margencel 27, 29, 31	Immeuble mixte	27.09.2022	8'700'000
Vaud, Yvonand, Grand-Rue 31	Immeuble d'habitations	27.09.2022	4'750'000
Neuchâtel, Neuchâtel, Max Petitpierre 34, 36, 38	Immeuble mixte	29.09.2022	8'050'000
Total des ventes			25'215'000

Événements postérieurs à la date du bilan

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

Transaction

Vente à terme d'un immeuble à Yverdon-les-Bains, Rue Saint-Roch 4, 6, 8 et Plaines 53 le 27 septembre 2022 avec effet au 1^{er} novembre 2022 pour un montant de CHF 10.85 millions.

03

Les immeubles



Composition du parc immobilier

SUISSE

Chiffres résumés du pays

Logements (nb/surface) 3'873/234'005 m²	Valeur vénale VV 2'440'913'000 CHF	Etat locatif EL 99'946'292 CHF	Ratio EL/VV 4.09 %	Vacant de l'exercice 9.91 %
Surfaces commerciales 170'414 m²	Revenus locatifs* 43'330'588 CHF	Prix de revient PR 2'178'945'113 CHF	Ratio EL/PR 4.59 %	Vacant sept. 2022 10.79 %

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

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

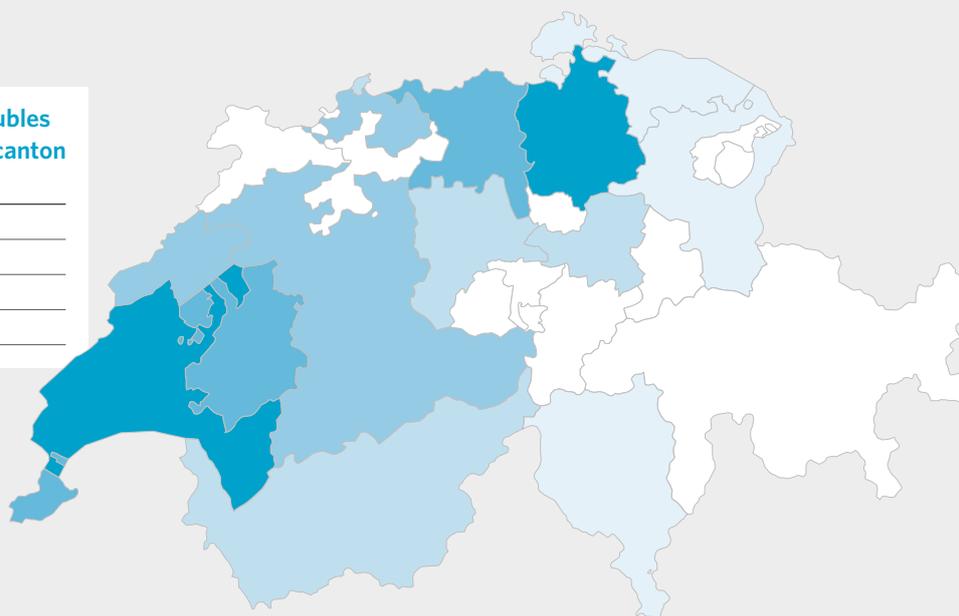
De 600 à 900 millions

De 100 à 600 millions

De 50 à 100 millions

De 10 à 50 millions

De 0 à 10 millions



Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	34.86%	850'757'000.00	3.95 %	2.07 %
Zurich	26.69%	651'414'000.00	3.43 %	7.48 %
Fribourg	9.12%	222'592'000.00	4.94 %	13.96 %
Genève	8.53%	208'100'000.00	4.98 %	44.04 %
Argovie	6.39%	156'086'000.00	4.20 %	5.36 %
Neuchâtel	3.31%	80'860'000.00	5.60 %	5.29 %
Berne	3.21%	78'440'000.00	3.84 %	2.02 %
Bâle-Campagne	2.85%	69'561'000.00	4.95 %	5.86 %
Valais	1.60%	38'980'000.00	3.82 %	0.00 %
Lucerne	1.33%	32'521'000.00	4.79 %	22.36 %
Bâle-Ville	0.82%	19'939'000.00	3.85 %	10.17 %
Schwytz	0.44%	10'775'000.00	4.10 %	12.14 %
Schaffhouse	0.36%	8'834'000.00	4.51 %	5.36 %
Thurgovie	0.18%	4'339'000.00	5.42 %	23.92 %
Tessin	0.17%	4'208'000.00	0.58 %	0.00 %
St-Gall	0.14%	3'507'000.00	4.20 %	6.82 %
Total	100 %	2'440'913'000.00	4.09 %	9.91 %

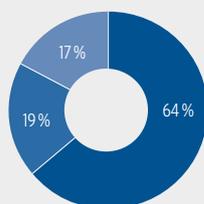
Composition du parc immobilier



	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
Répartition des immeubles par type				
Logements (nb)	3'313	40	520	-
Surfaces résidentielles (m²)	194'990	4'762	34'253	-
Surfaces commerciales (m²)	11'200	137'538	20'370	1'306
Revenus locatifs (CHF)	24'536'053	12'490'574	6'207'975	95'986
Etat locatif EL (CHF)	54'620'760	32'066'703	13'096'829	162'000
Prix de revient PR (CHF)	1'116'767'191	616'859'076	266'882'319	178'436'527
Valeur vénale VV (CHF)	1'343'248'000	610'885'000	302'821'000	183'959'000
Ratio EL/VV	4.07 %	5.25 %	4.32 %	0.09 %
Ratio EL/PR	4.89 %	5.20 %	4.91 %	0.09 %

Répartition par allocation stratégique

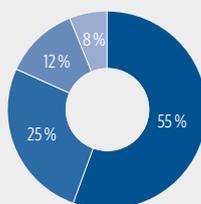
Selon la valeur vénale
au 30 septembre 2022



Core	64 %
Value-add	19 %
Development	17 %

Répartition par type

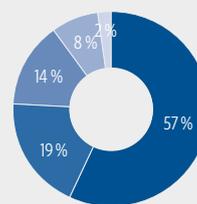
Selon la valeur vénale
au 30 septembre 2022



Habitation	55 %
Commercial	25 %
Mixte	12 %
En construction	8 %

Répartition par utilisation

Selon l'état locatif
au 30 septembre 2022



Logements	57 %
Surfaces commerciales	19 %
Bureaux	14 %
Places de parc	8 %
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 30 septembre 2022, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds.

Inventaire des immeubles

ARGOVIE		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 337/22'245 m²	Revenus locatifs 3'100'463 CHF	Ratio EL/VV 4.20 %
	 Surfaces commerciales 6'226 m²	Etat locatif EL 6'548'356 CHF	Ratio EL/PR 4.42 %
		Prix de revient PR 148'298'114 CHF	Vacant septembre 2022 4.95 %
		Valeur vénale VV 156'086'000 CHF	

AARAU		General Guisan-Strasse 37-45	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 529'306 CHF	Ratio EL/VV 4.36 %
	 Logements (nb/surface) 71/4'992 m²	Etat locatif EL 1'117'908 CHF	Ratio EL/PR 4.63 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 24'133'941 CHF	Vacant de l'exercice 5.19 %
		Valeur vénale VV 25'622'000 CHF	Vacant septembre 2022 6.48 %
			 Chauffage Gaz
			 C 38.00
			 D 481.00

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 335'545 CHF	Ratio EL/VV 4.84 %
	 Logements (nb/surface) 40/1'078 m²	Etat locatif EL 728'670 CHF	Ratio EL/PR 5.89 %
	 Surfaces commerciales 671 m²	Prix de revient PR 12'380'920 CHF	Vacant de l'exercice 7.98 %
		Valeur vénale VV 15'050'000 CHF	Vacant septembre 2022 4.59 %
			 Chauffage Gaz, mazout
			 D 49.00
			 E 568.00

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5 A	
	 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 65'580 CHF	Ratio EL/VV 4.98 %
	 Logements (nb/surface) 2/225 m²	Etat locatif EL 147'223 CHF	Ratio EL/PR 3.64 %
	 Surfaces commerciales 913 m²	Prix de revient PR 4'043'600 CHF	Vacant de l'exercice 10.91 %
		Valeur vénale VV 2'957'000 CHF	Vacant septembre 2022 21.10 %
			 Chauffage Mazout
			 A 6.00
			 D 471.00

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
122/7'264 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
938'208 CHF

Etat locatif EL
1'923'333 CHF

Prix de revient PR
41'767'866 CHF

Valeur vénale VV
46'490'000 CHF

Ratio EL/VV
4.14 %

Ratio EL/PR
4.60 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
181.55 KW

Vacant de l'exercice
2.56 %

Vacant septembre 2022
1.90 %

CO₂ C 42.00

IDC D 534.00

RHEINFELDEN Bahnhofstrasse 21



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
1'777 m²

Revenus locatifs
119'394 CHF

Etat locatif EL
305'027 CHF

Prix de revient PR
17'992'700 CHF

Valeur vénale VV
17'100'000 CHF

Ratio EL/VV
1.78 %

Ratio EL/PR
1.70 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
21.68 %

Vacant septembre 2022
21.44 %

WILDEGG Bruggerstrasse 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'578 m²

Surfaces commerciales
267 m²

Revenus locatifs
196'980 CHF

Etat locatif EL
393'960 CHF

Prix de revient PR
10'274'582 CHF

Valeur vénale VV
9'823'000 CHF

Ratio EL/VV
4.01 %

Ratio EL/PR
3.83 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

CO₂ B 17.00

IDC B 227.00

WILDEGG Bruggerstrasse 11 a-d



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
38/4'123 m²

Surfaces commerciales
2'566 m²

Revenus locatifs
632'630 CHF

Etat locatif EL
1'309'687 CHF

Prix de revient PR
25'719'628 CHF

Valeur vénale VV
27'344'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %

Ratio EL/PR
5.09 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
3.42 %

Vacant septembre 2022
3.76 %

CO₂ B 15.00

IDC B 216.00

WILDEGG Lenzburgerstrasse 1,3,5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
46/2'985 m²

Surfaces commerciales
32 m²

Revenus locatifs
282'820 CHF

Etat locatif EL
622'548 CHF

Prix de revient PR
11'984'877 CHF

Valeur vénale VV
11'700'000 CHF

Ratio EL/VV
5.32 %

Ratio EL/PR
5.19 %

Chauffage
à distance

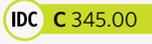
Vacant de l'exercice
9.44 %

Vacant septembre 2022
7.19 %

CO₂ C 38.00

IDC E 682.00

BÂLE-CAMPAGNE		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 178/12'273 m²	Revenus locatifs 1'628'355 CHF	Ratio EL/VV 4.95 %
	 Surfaces commerciales 2'999 m²	Etat locatif EL 3'444'953 CHF	Ratio EL/PR 5.18 %
		Prix de revient PR 66'505'255 CHF	Vacant septembre 2022 8.51 %
		Valeur vénale VV 69'561'000 CHF	

MÜNCHENSTEIN		Therwilerstrasse 10, 12	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 195'040 CHF	Ratio EL/VV 3.91 %
	 Logements (nb/surface) 20/1'525 m²	Etat locatif EL 422'160 CHF	Ratio EL/PR 4.46 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 9'463'313 CHF	Vacant septembre 2022 17.08 %	
	Valeur vénale VV 10'798'000 CHF		
		 Chauffage Gaz	
			

MUTTENZ		Eptingerstrasse 22	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 121'016 CHF	Ratio EL/VV 4.26 %
	 Logements (nb/surface) 13/1'053 m²	Etat locatif EL 248'232 CHF	Ratio EL/PR 4.55 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'456'304 CHF	Vacant septembre 2022 - %	
	Valeur vénale VV 5'833'000 CHF		
		 Chauffage Mazout	
			

PRATTELN		Wyhlenstrasse 10-22	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 775'584 CHF	Ratio EL/VV 5.12 %
	 Logements (nb/surface) 124/7'968 m²	Etat locatif EL 1'665'648 CHF	Ratio EL/PR 5.46 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 30'522'604 CHF	Vacant septembre 2022 8.49 %	
	Valeur vénale VV 32'510'000 CHF		
		 Chauffage à distance	
			

REINACH		Niederbergstrasse 1	
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 536'715 CHF	Ratio EL/VV 5.43 %
	 Logements (nb/surface) 21/1'727 m²	Etat locatif EL 1'108'913 CHF	Ratio EL/PR 5.26 %
 Surfaces commerciales 2'999 m²	Prix de revient PR 21'063'034 CHF	Vacant septembre 2022 5.55 %	
	Valeur vénale VV 20'420'000 CHF		
		 Chauffage Mazout	
			

BÂLE-VILLE		Chiffres résumés du canton	
	Logements (nb/surface) 34/2'768 m²	Revenus locatifs 346'228 CHF	Ratio EL/VV 3.85 %
	Surfaces commerciales 469 m²	Etat locatif EL 767'980 CHF	Ratio EL/PR 3.99 %
		Prix de revient PR 19'224'666 CHF	Vacant de l'exercice 10.17 %
		Valeur vénale VV 19'939'000 CHF	Vacant septembre 2022 7.30 %

BÂLE		Hochstrasse 66	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 91'256 CHF	Ratio EL/VV 3.80 %
	Logements (nb/surface) 10/541 m²	Etat locatif EL 186'360 CHF	Vacant de l'exercice 2.01 %
	Surfaces commerciales 62 m²	Prix de revient PR 4'187'360 CHF	Ratio EL/PR 4.45 %
	Valeur vénale VV 4'910'000 CHF	Chauffage à distance	CO₂ B 17.00
			IDC B 250.00

BÂLE		Luzernerring 91 + 93	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 124'132 CHF	Ratio EL/VV 3.84 %
	Logements (nb/surface) 8/1'198 m²	Etat locatif EL 259'480 CHF	Vacant de l'exercice 4.71 %
	Surfaces commerciales 152 m²	Prix de revient PR 7'187'773 CHF	Ratio EL/PR 3.61 %
	Valeur vénale VV 6'761'000 CHF	Chauffage à distance	CO₂ B 19.00
			IDC C 299.00

BÂLE		Maulbeerstrasse 31	
	Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 93'185 CHF	Ratio EL/VV 4.73 %
	Logements (nb/surface) 9/624 m²	Etat locatif EL 188'820 CHF	Vacant de l'exercice 1.30 %
	Surfaces commerciales 145 m²	Prix de revient PR 3'653'525 CHF	Ratio EL/PR 5.17 %
	Valeur vénale VV 3'989'000 CHF	Chauffage à distance	CO₂ B 22.00
			IDC C 363.00

BÂLE		Maulbeerstrasse 33	
	Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 37'655 CHF	Ratio EL/VV 3.12 %
	Logements (nb/surface) 7/405 m²	Etat locatif EL 133'320 CHF	Vacant de l'exercice 44.30 %
	Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 4'196'008 CHF	Ratio EL/PR 3.18 %
	Valeur vénale VV 4'279'000 CHF	Chauffage à distance	Vacant septembre 2022 34.96 %

BERNE		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	Revenus locatifs 1'476'009 CHF	Ratio EL/VV 3.84 %
	 Surfaces commerciales 2'157 m²	Etat locatif EL 3'012'336 CHF	Ratio EL/PR 4.33 %
		Prix de revient PR 69'502'151 CHF	Vacant septembre 2022 2.42 %
		Valeur vénale VV 78'440'000 CHF	

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121a-121e + Dr. Zuber-Strasse 2, 2a, 2b		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 1'476'009 CHF	Ratio EL/VV 3.84 %	Vacant de l'exercice 2.02 %
	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	Etat locatif EL 3'012'336 CHF	Ratio EL/PR 4.33 %	Vacant septembre 2022 2.42 %
 Surfaces commerciales 2'157 m²	Prix de revient PR 69'502'151 CHF			
	Valeur vénale VV 78'440'000 CHF	 Chauffage Pellets		
				

FRIBOURG		Chiffres résumés du canton	
	 Logements (nb/surface) 601/27'710 m²	Revenus locatifs 4'459'006 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %
	 Surfaces commerciales 15'277 m²	Etat locatif EL 10'995'852 CHF	Ratio EL/PR 5.39 %
		Prix de revient PR 203'927'988 CHF	Vacant septembre 2022 9.73 %
		Valeur vénale VV 222'592'000 CHF	

FRIBOURG		Arsenaux 15		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 543'277 CHF	Ratio EL/VV 5.72 %	Vacant de l'exercice 1.31 %
	 Logements (nb/surface) 37/2'649 m²	Etat locatif EL 1'101'680 CHF	Ratio EL/PR 5.87 %	Vacant septembre 2022 - %
 Surfaces commerciales 2'894 m²	Prix de revient PR 18'768'767 CHF			
	Valeur vénale VV 19'270'000 CHF	 Chauffage Gaz	 C 39.00	
			 D 488.00	

FRIBOURG		Arsenaux 6, 8, 10		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'783'027 CHF	Ratio EL/VV 4.31 %	Vacant de l'exercice 10.54 %
	 Logements (nb/surface) 234/11'375 m²	Etat locatif EL 3'973'590 CHF	Ratio EL/PR 5.02 %	Vacant septembre 2022 3.58 %
 Surfaces commerciales 2'592 m²	Prix de revient PR 79'203'433 CHF			
	Valeur vénale VV 92'210'000 CHF	 Chauffage à distance	 B 16.00	
		 Photovoltaïque 81.00 KW	 B 215.00	

FRIBOURG		Jean-Marie-Musy 3		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 232'963 CHF	Ratio EL/VV 5.13 %	Vacant de l'exercice 1.22 %
	 Logements (nb/surface) 32/2'419 m²	Etat locatif EL 471'808 CHF	Ratio EL/PR 4.89 %	Vacant septembre 2022 - %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 9'657'038 CHF			
	Valeur vénale VV 9'190'000 CHF	 Chauffage Mazout	 D 49.00	
			 D 525.00	

FRIBOURG		Jean-Marie-Musy 5		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 181'288 CHF	Ratio EL/VV 4.52 %	Vacant de l'exercice 4.27 %
	 Logements (nb/surface) 32/2'432 m²	Etat locatif EL 378'084 CHF	Ratio EL/PR 5.35 %	Vacant septembre 2022 - %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'072'425 CHF			
	Valeur vénale VV 8'358'000 CHF	 Chauffage Gaz	 D 46.00	
			 E 605.00	

FRIBOURG Rosiers 1



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'530 m²

Surfaces commerciales
145 m²

Revenus locatifs
179'561 CHF

Etat locatif EL
369'570 CHF

Prix de revient PR
8'503'094 CHF

Valeur vénale VV
8'754'000 CHF

Ratio EL/VV
4.22 %

Ratio EL/PR
4.35 %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 55.00

IDC F 742.00

Vacant de l'exercice
1.92 %

Vacant septembre 2022
- %

FRIBOURG Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
154/5'689 m²

Surfaces commerciales
457 m²

Revenus locatifs
906'193 CHF

Etat locatif EL
1'882'380 CHF

Prix de revient PR
37'832'067 CHF

Valeur vénale VV
44'010'000 CHF

Ratio EL/VV
4.28 %

Ratio EL/PR
4.98 %

Chauffage
à distance

CO₂ B 23.00

Photovoltaïque
88.50 KW

IDC C 341.00

Vacant de l'exercice
3.73 %

Vacant septembre 2022
3.35 %

GIVISIEZ Mont-Carmel 1, 3, 5



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
9'189 m²

Revenus locatifs
477'837 CHF

Etat locatif EL
1'889'580 CHF

Prix de revient PR
23'824'257 CHF

Valeur vénale VV
21'960'000 CHF

Ratio EL/VV
8.60 %

Ratio EL/PR
7.93 %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 35.00

Photovoltaïque
150.58 KW

IDC D 429.00

Vacant de l'exercice
48.88 %

Vacant septembre 2022
44.23 %

GIVISIEZ Tir-Fédéral 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
94/1'616 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
154'860 CHF

Etat locatif EL
929'160 CHF

Prix de revient PR
19'066'907 CHF

Valeur vénale VV
18'840'000 CHF

Ratio EL/VV
4.93 %

Ratio EL/PR
4.87 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

• Immeuble détenu à 100 % par la société Axxess Real Estate SA.

GENÈVE Chiffres résumés du canton



 Logements (nb/surface) 89/6'256 m²	Revenus locatifs 2'901'959 CHF	Ratio EL/VV 4.98 %
	Etat locatif EL 10'372'774 CHF	Ratio EL/PR 4.94 %
 Surfaces commerciales 25'156 m²	Prix de revient PR 210'009'163 CHF	Vacant de l'exercice 44.04 %
	Valeur vénale VV 208'100'000 CHF	Vacant septembre 2022 46.90 %

GENÈVE Eugène-Pittard 34 



 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 705'156 CHF	Ratio EL/VV 4.72 %	Vacant de l'exercice - %
 Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL 1'410'312 CHF	Ratio EL/PR 4.07 %	Vacant septembre 2022 - %
 Surfaces commerciales 2'029 m²	Prix de revient PR 34'626'710 CHF	 Chauffage Gaz	 D 44.00
	Valeur vénale VV 29'889'000 CHF		 D 477.00

GENÈVE Mon-Soleil 1A 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 145'800 CHF	Ratio EL/VV 3.51 %	Vacant de l'exercice 1.50 %
 Logements (nb/surface) 12/1'086 m²	Etat locatif EL 296'040 CHF	Ratio EL/PR 4.72 %	Vacant septembre 2022 1.50 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'275'207 CHF	 Chauffage Gaz	 C 33.00
	Valeur vénale VV 8'426'000 CHF		 C 405.00

GENÈVE Montchoisy 7 



 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 283'638 CHF	Ratio EL/VV 3.49 %	Vacant de l'exercice - %
 Logements (nb/surface) 24/1'136 m²	Etat locatif EL 568'716 CHF	Ratio EL/PR 5.93 %	Vacant septembre 2022 - %
 Surfaces commerciales 224 m²	Prix de revient PR 9'584'040 CHF	 Chauffage Gaz	 C 39.00
	Valeur vénale VV 16'297'000 CHF		 D 502.00

LE GRAND-SACONNEX Pavillon 2 



 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 1'241'443 CHF	Ratio EL/VV 5.51 %	Vacant de l'exercice 69.66 %
 Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL 7'037'938 CHF	Ratio EL/PR 5.03 %	Vacant septembre 2022 47.49 %
 Surfaces commerciales 22'590 m²	Prix de revient PR 139'908'526 CHF	 Chauffage Gaz, mazout	 D 43.00
	Valeur vénale VV 127'700'000 CHF		 B 192.00

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

MEYRIN		Champs-Fréchet 20	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 127'586 CHF	Ratio EL/VV 4.00 %
	Logements (nb/surface) 12/1'056 m²	Etat locatif EL 262'056 CHF	Ratio EL/PR 5.10 %
	Surfaces commerciales 57 m²	Prix de revient PR 5'140'360 CHF	Vacant de l'exercice 2.80 %
	Valeur vénale VV 6'553'000 CHF	Chauffage à distance	Vacant septembre 2022 - %
			CO ₂ B 24.00
			IDC D 429.00

MEYRIN		Champs-Fréchet 24	
	Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 154'984 CHF	Ratio EL/VV 3.90 %
	Logements (nb/surface) 11/1'082 m²	Etat locatif EL 310'548 CHF	Ratio EL/PR 5.07 %
	Surfaces commerciales 256 m²	Prix de revient PR 6'127'597 CHF	Vacant de l'exercice 0.08 %
	Valeur vénale VV 7'955'000 CHF	Chauffage à distance	Vacant septembre 2022 0.50 %
			CO ₂ B 24.00
			IDC D 429.00

MEYRIN		Gilbert 7	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 243'352 CHF	Ratio EL/VV 4.32 %
	Logements (nb/surface) 30/1'896 m²	Etat locatif EL 487'164 CHF	Ratio EL/PR 5.84 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 8'346'723 CHF	Vacant de l'exercice - %
	Valeur vénale VV 11'280'000 CHF	Chauffage Mazout	Vacant septembre 2022 - %
			CO ₂ D 49.00
			IDC D 483.00

LUCERNE		Chiffres résumés du canton	
	 Logements (nb/surface) 68/4'488 m²	Revenus locatifs 604'221 CHF	Ratio EL/VV 4.79 %
	 Surfaces commerciales 3'161 m²	Etat locatif EL 1'558'045 CHF	Ratio EL/PR 4.56 %
		Prix de revient PR 34'138'463 CHF	Vacant septembre 2022 19.99 %
		Valeur vénale VV 32'521'000 CHF	

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 + Schulhausstr. 3a, 3b, 5a, 5b		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 431'321 CHF	Ratio EL/VV 5.31 %	Vacant de l'exercice 23.28 %
	 Logements (nb/surface) 28/2'704 m²	Etat locatif EL 1'125'547 CHF	Ratio EL/PR 4.96 %	Vacant septembre 2022 20.67 %
	 Surfaces commerciales 3'161 m²	Prix de revient PR 22'704'337 CHF		
	Valeur vénale VV 21'180'000 CHF	 Chauffage à distance		
				

LUCERNE		Blattenmoosstrasse 2 - 4		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 172'900 CHF	Ratio EL/VV 3.81 %	Vacant de l'exercice 19.97 %
	 Logements (nb/surface) 40/1'784 m²	Etat locatif EL 432'498 CHF	Ratio EL/PR 3.78 %	Vacant septembre 2022 16.72 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 11'434'126 CHF		
	Valeur vénale VV 11'341'000 CHF	 Chauffage Mazout		

NEUCHÂTEL		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 382/30'120 m²	Revenus locatifs 2'144'176 CHF	Ratio EL/VV 5.60 %
	 Surfaces commerciales 3'533 m²	Etat locatif EL 4'529'967 CHF	Ratio EL/PR 5.52 %
		Prix de revient PR 82'036'358 CHF	Vacant septembre 2022 13.88 %
		Valeur vénale VV 80'860'000 CHF	

LA CHAUX-DE-FONDS		Cernil-Antoine 9-11		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 391'838 CHF	Ratio EL/VV 5.47 %	Vacant de l'exercice 5.64 %
	 Logements (nb/surface) 88/7'008 m²	Etat locatif EL 832'802 CHF	Ratio EL/PR 5.36 %	Vacant septembre 2022 5.65 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 15'537'300 CHF		
	Valeur vénale VV 15'230'000 CHF	 Chauffage Gaz	 D 46.00	
			 E 597.00	

LA CHAUX-DE-FONDS		Cornes-Morel 11-16, 21-25, 31-35, 41-47		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'752'338 CHF	Ratio EL/VV 5.63 %	Vacant de l'exercice 5.21 %
	 Logements (nb/surface) 294/23'112 m²	Etat locatif EL 3'697'165 CHF	Ratio EL/PR 5.56 %	Vacant septembre 2022 5.03 %
	 Surfaces commerciales 3'533 m²	Prix de revient PR 66'499'058 CHF		
	Valeur vénale VV 65'630'000 CHF	 Chauffage à distance	 B 26.00	
		 Photovoltaïque 353.00 KW	 D 429.00	

• Immeuble en droit de superficie.

SCHAFFHOUSE		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	Revenus locatifs 188'694 CHF	Ratio EL/VV 4.51 %
	 Surfaces commerciales - m²	Etat locatif EL 398'772 CHF	Ratio EL/PR 4.28 %
		Prix de revient PR 9'313'264 CHF	Vacant septembre 2022 7.17 %
		Valeur vénale VV 8'834'000 CHF	

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12a, 12b		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 188'694 CHF	Ratio EL/VV 4.51 %	Vacant de l'exercice 5.36 %
	 Logements (nb/surface) 25/2'400 m²	Etat locatif EL 398'772 CHF	Ratio EL/PR 4.28 %	Vacant septembre 2022 7.17 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 9'313'264 CHF			
	Valeur vénale VV 8'834'000 CHF			
		 Chauffage Gaz	 CO₂ C 32.00	
			 IDC C 390.00	

SCHWYTZ

Chiffres résumés du canton



Logements (nb/surface)
20/1'010 m²

Surfaces commerciales
206 m²

Revenus locatifs
194'497 CHF

Etat locatif EL
441'755 CHF

Prix de revient PR
9'755'022 CHF

Valeur vénale VV
10'775'000 CHF

Ratio EL/VV
4.10 %

Ratio EL/PR
4.53 %

Vacant de l'exercice
12.14 %

Vacant septembre 2022
7.81 %

SIEBNEN

Glarnerstrasse 25, 25a



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
20/1'010 m²

Surfaces commerciales
206 m²

Revenus locatifs
194'497 CHF

Etat locatif EL
441'755 CHF

Prix de revient PR
9'755'022 CHF

Valeur vénale VV
10'775'000 CHF

Ratio EL/VV
4.10 %

Ratio EL/PR
4.53 %

Vacant de l'exercice
12.14 %

Vacant septembre 2022
7.81 %

Chauffage
Mazout

CO₂ A 7.00

IDC F 731.00

ST-GALL		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 13/731 m²	Revenus locatifs 69'672 CHF	Ratio EL/VV 4.20 %
	 Surfaces commerciales - m²	Etat locatif EL 147'384 CHF	Ratio EL/PR 4.86 %
		Prix de revient PR 3'031'388 CHF	Vacant septembre 2022 9.85 %
		Valeur vénale VV 3'507'000 CHF	

ST-GALL		Badstrasse 8 		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 69'672 CHF	Ratio EL/VV 4.20 %	Vacant de l'exercice 6.82 %
	 Logements (nb/surface) 13/731 m²	Etat locatif EL 147'384 CHF	Ratio EL/PR 4.86 %	Vacant septembre 2022 9.85 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'031'388 CHF	 Chauffage Mazout	 D 57.00	
	Valeur vénale VV 3'507'000 CHF			 E 628.00

TESSIN		Chiffres résumés du canton		
 	 Logements (nb/surface) 7/1'112 m²	Revenus locatifs 12'250 CHF	Ratio EL/VV 0.58 %	
	 Surfaces commerciales - m ²	Etat locatif EL 24'499 CHF	Ratio EL/PR 0.63 %	Vacant de l'exercice - %
		Prix de revient PR 3'876'883 CHF	Vacant septembre 2022 - %	
		Valeur vénale VV 4'208'000 CHF		

BELLINZONE		Tommaso Rodari 20a 		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 12'250 CHF	Ratio EL/VV 0.58 %	Vacant de l'exercice - %
	 Logements (nb/surface) 7/1'112 m²	Etat locatif EL 24'499 CHF	Ratio EL/PR 0.63 %	Vacant septembre 2022 - %
	 Surfaces commerciales - m ²	Prix de revient PR 3'876'883 CHF	<hr/>  Chauffage à distance	
		Valeur vénale VV 4'208'000 CHF		

• Immeuble en propriété par étage (PPE).
• Le taux de vacant élevé est le résultat de la stratégie choisie de vente des appartements en PPE.

THURGOVIE		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) 12/923 m²	Revenus locatifs 89'401 CHF	Ratio EL/VV 5.42 %
	 Surfaces commerciales 446 m²	Etat locatif EL 234'972 CHF	Ratio EL/PR 5.10 %
		Prix de revient PR 4'610'481 CHF	Vacant septembre 2022 23.26 %
		Valeur vénale VV 4'339'000 CHF	

AMRISWIL		Bahnhofstrasse 34 		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 89'401 CHF	Ratio EL/VV 5.42 %	Vacant de l'exercice 23.92 %
	 Logements (nb/surface) 12/923 m²	Etat locatif EL 234'972 CHF	Ratio EL/PR 5.10 %	Vacant septembre 2022 23.26 %
	 Surfaces commerciales 446 m²	Prix de revient PR 4'610'481 CHF		
	Valeur vénale VV 4'339'000 CHF	 Chauffage Mazout	 D 50.00	
			 D 535.00	

VALAIS		Chiffres résumés du canton	
 	 Logements (nb/surface) -/- m ²	Revenus locatifs 744'250 CHF	Ratio EL/VV 3.82 %
	 Surfaces commerciales 4'283 m²	Etat locatif EL 1'488'500 CHF	Ratio EL/PR 3.90 %
		Prix de revient PR 38'135'267 CHF	Vacant septembre 2022 - %
		Valeur vénale VV 38'980'000 CHF	

SAXON		Léman 29 		
	 Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 744'250 CHF	Ratio EL/VV 5.51 %	Vacant de l'exercice - %
	 Logements (nb/surface) -/- m ²	Etat locatif EL 1'488'500 CHF	Ratio EL/PR 5.95 %	Vacant septembre 2022 - %
	 Surfaces commerciales 4'283 m²	Prix de revient PR 25'034'632 CHF	 Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 27'020'000 CHF	 CO₂ C 28.00		
		 IDC D 449.00		

SION		Chippis 68E, 70A, 70C 		
	 Type d'immeuble En construction	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - %	Vacant de l'exercice - %
	 Logements (nb/surface) -/- m ²	Etat locatif EL - CHF	Ratio EL/PR - %	Vacant septembre 2022 - %
	 Surfaces commerciales - m ²	Prix de revient PR 13'100'635 CHF	 Chauffage Pompe à chaleur	
	Valeur vénale VV 11'960'000 CHF			

VAUD Chiffres résumés du canton



 Logements (nb/surface) 1'651/90'739 m²	Revenus locatifs 16'473'223 CHF	Ratio EL/VV 3.95 %
	Etat locatif EL 33'646'691 CHF	Ratio EL/PR 4.98 %
 Surfaces commerciales 24'306 m²	Prix de revient PR 675'411'448 CHF	Vacant de l'exercice 2.07 %
	Valeur vénale VV 850'757'000 CHF	Vacant septembre 2022 1.61 %

CHAVANNES-PRÈS-RENS Blancherie 46 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 508'627 CHF	Ratio EL/VV 4.75 %	Vacant de l'exercice 0.49 %
	Etat locatif EL 1'043'784 CHF	Ratio EL/PR 5.46 %	Vacant septembre 2022 - %
	Prix de revient PR 19'104'984 CHF		
 Logements (nb/surface) 77/4'314 m²	Valeur vénale VV 21'953'000 CHF		
 Surfaces commerciales - m²			
		 Chauffage Gaz	 CO₂ D 43.00
		 Photovoltaïque 31.00 KW	 IDC D 485.00

CHAVANNES-PRÈS-RENS Glycines 12 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 136'830 CHF	Ratio EL/VV 4.36 %	Vacant de l'exercice - %
	Etat locatif EL 273'840 CHF	Ratio EL/PR 4.53 %	Vacant septembre 2022 - %
	Prix de revient PR 6'041'521 CHF		
 Logements (nb/surface) 20/907 m²	Valeur vénale VV 6'280'000 CHF		
 Surfaces commerciales - m²			
		 Chauffage Mazout	 CO₂ E 67.00
			 IDC F 740.00

CHESEAUX-SUR-LAUSANNE Mon-Repos 3-5 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 284'470 CHF	Ratio EL/VV 3.34 %	Vacant de l'exercice 0.95 %
	Etat locatif EL 574'680 CHF	Ratio EL/PR 3.81 %	Vacant septembre 2022 1.17 %
	Prix de revient PR 15'094'432 CHF		
 Logements (nb/surface) 28/1'698 m²	Valeur vénale VV 17'190'000 CHF		
 Surfaces commerciales - m²			
		 Chauffage Pompe à chaleur	
		 Photovoltaïque 42.50 KW	

CRISSIER Jura 4 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 366'731 CHF	Ratio EL/VV 4.51 %	Vacant de l'exercice 0.87 %
	Etat locatif EL 745'764 CHF	Ratio EL/PR 6.15 %	Vacant septembre 2022 - %
	Prix de revient PR 12'125'541 CHF		
 Logements (nb/surface) 55/2'637 m²	Valeur vénale VV 16'545'000 CHF		
 Surfaces commerciales 123 m²			
		 Chauffage Gaz	 CO₂ D 54.00
			 IDC F 714.00

CRISSIER Jura 7



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
465 m²

Revenus locatifs
33'438 CHF

Etat locatif EL
66'876 CHF

Prix de revient PR
1'490'422 CHF

Valeur vénale VV
1'443'000 CHF

Ratio EL/VV
4.63 %

Ratio EL/PR
4.49 %

Chauffage
Mazout

CO₂ E 62.00

IDC E 682.00

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

GLAND Paix 1



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
1'306 m²

Revenus locatifs
95'986 CHF

Etat locatif EL
162'000 CHF

Prix de revient PR
33'457'726 CHF

Valeur vénale VV
33'637'000 CHF

Ratio EL/VV
0.48 %

Ratio EL/PR
0.48 %

Chauffage
à distance + Gaz

CO₂ B 12.00

IDC A 103.00

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

GLAND Savoie 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/672 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
120'420 CHF

Etat locatif EL
240'840 CHF

Prix de revient PR
7'077'825 CHF

Valeur vénale VV
7'368'000 CHF

Ratio EL/VV
3.27 %

Ratio EL/PR
3.40 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Photovoltaïque
9.60 KW

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

LAUSANNE Berne 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
54/1'220 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
491'703 CHF

Etat locatif EL
1'004'181 CHF

Prix de revient PR
15'059'122 CHF

Valeur vénale VV
16'643'000 CHF

Ratio EL/VV
6.03 %

Ratio EL/PR
6.67 %

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur

Photovoltaïque
40.00 KW

CO₂ A 12.00

IDC A 72.00

Vacant de l'exercice
1.02 %

Vacant septembre 2022
- %

LAUSANNE Bugnon 6, 8, 10



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
52/2'606 m²

Surfaces commerciales
494 m²

Revenus locatifs
404'137 CHF

Etat locatif EL
891'156 CHF

Prix de revient PR
12'113'799 CHF

Valeur vénale VV
21'906'000 CHF

Ratio EL/VV
4.07 %

Ratio EL/PR
7.36 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
41.00 KW

CO₂ B 28.00

IDC D 504.00

Vacant de l'exercice
1.34 %

Vacant septembre 2022
- %

LAUSANNE Chailly 2



Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 172'265 CHF	Ratio EL/VV 3.54 %	Vacant de l'exercice 3.34 %
Logements (nb/surface) 13/695 m²	Etat locatif EL 359'220 CHF	Ratio EL/PR 3.81 %	Vacant septembre 2022 3.09 %
Surfaces commerciales 370 m²	Prix de revient PR 9'423'195 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 10'145'000 CHF	C 29.00	
		D 513.00	

LAUSANNE Echallens 100, 102 + Avelines 1



Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 630'775 CHF	Ratio EL/VV 3.72 %	Vacant de l'exercice 0.71 %
Logements (nb/surface) 79/3'620 m²	Etat locatif EL 1'275'420 CHF	Ratio EL/PR 5.28 %	Vacant septembre 2022 - %
Surfaces commerciales 2'685 m²	Prix de revient PR 24'177'591 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 34'309'000 CHF	D 52.00	
		E 675.00	

LAUSANNE Feuillères 11, 13, 15, 17 et 27



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'044'931 CHF	Ratio EL/VV 3.70 %	Vacant de l'exercice 1.63 %
Logements (nb/surface) 73/6'135 m²	Etat locatif EL 2'128'140 CHF	Ratio EL/PR 5.08 %	Vacant septembre 2022 0.97 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 41'874'137 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 57'500'000 CHF	Photovoltaïque 110.00 KW	
		B 17.00	
		B 221.00	

LAUSANNE Genève 95



Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 153'576 CHF	Ratio EL/VV 6.39 %	Vacant de l'exercice - %
Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL 307'152 CHF	Ratio EL/PR 6.25 %	Vacant septembre 2022 - %
Surfaces commerciales 1'720 m²	Prix de revient PR 4'910'515 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 4'807'000 CHF		

LAUSANNE Industrie 9-11



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 297'434 CHF	Ratio EL/VV 4.49 %	Vacant de l'exercice 1.48 %
Logements (nb/surface) 37/2'065 m²	Etat locatif EL 607'380 CHF	Ratio EL/PR 6.83 %	Vacant septembre 2022 - %
Surfaces commerciales 377 m²	Prix de revient PR 8'887'018 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 13'526'000 CHF	B 22.00	
		C 371.00	

LAUSANNE Ouchy 10-12

Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
1'080 m²

Revenus locatifs
192'000 CHF

Etat locatif EL
384'000 CHF

Prix de revient PR
8'183'620 CHF

Valeur vénale VV
8'523'000 CHF

Ratio EL/VV
4.51 %

Ratio EL/PR
4.69 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

A 5.00

LAUSANNE Pavement 75, 75A

Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
15/847 m²

Surfaces commerciales
180 m²

Revenus locatifs
168'420 CHF

Etat locatif EL
339'340 CHF

Prix de revient PR
5'825'123 CHF

Valeur vénale VV
8'356'000 CHF

Ratio EL/VV
4.06 %

Ratio EL/PR
5.83 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.30 %

Vacant septembre 2022
- %

C 41.00

D 520.00

LAUSANNE Rosiers 2

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
32/1'123 m²

Surfaces commerciales
173 m²

Revenus locatifs
249'925 CHF

Etat locatif EL
507'324 CHF

Prix de revient PR
8'212'913 CHF

Valeur vénale VV
11'510'000 CHF

Ratio EL/VV
4.41 %

Ratio EL/PR
6.18 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.68 %

Vacant septembre 2022
1.89 %

D 55.00

F 728.00

LAUSANNE Rosiers 3

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
37/1'581 m²

Surfaces commerciales
115 m²

Revenus locatifs
290'310 CHF

Etat locatif EL
584'484 CHF

Prix de revient PR
9'288'864 CHF

Valeur vénale VV
12'630'000 CHF

Ratio EL/VV
4.63 %

Ratio EL/PR
6.29 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.53 %

Vacant septembre 2022
1.79 %

D 54.00

F 717.00

LAUSANNE Rosiers 4

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
45/1'606 m²

Surfaces commerciales
270 m²

Revenus locatifs
305'593 CHF

Etat locatif EL
614'748 CHF

Prix de revient PR
10'044'559 CHF

Valeur vénale VV
13'560'000 CHF

Ratio EL/VV
4.53 %

Ratio EL/PR
6.12 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

E 70.00

G 933.00

LAUSANNE

Rosiers 5



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
42/1'484 m²
 Surfaces commerciales
110 m²

Revenus locatifs
290'822 CHF
 Etat locatif EL
585'624 CHF
 Prix de revient PR
9'597'329 CHF
 Valeur vénale VV
14'220'000 CHF

Ratio EL/VV
4.12 %
 Ratio EL/PR
6.10 %
 Vacant de l'exercice
0.31 %
 Vacant septembre 2022
0.92 %

Chauffage
Gaz

E 67.00

G 895.00

LAUSANNE

Sévelin 13 A E



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
375/27'813 m²
 Surfaces commerciales
703 m²

Revenus locatifs
4'421'405 CHF
 Etat locatif EL
8'946'602 CHF
 Prix de revient PR
151'785'051 CHF
 Valeur vénale VV
229'505'000 CHF

Ratio EL/VV
3.90 %
 Ratio EL/PR
5.89 %
 Vacant de l'exercice
1.17 %
 Vacant septembre 2022
- %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
62.84 KW

LAUSANNE

Sévelin 15



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
48/2'731 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
409'830 CHF
 Etat locatif EL
1'011'540 CHF
 Prix de revient PR
24'115'943 CHF
 Valeur vénale VV
30'550'000 CHF

Ratio EL/VV
3.31 %
 Ratio EL/PR
4.19 %
 Vacant de l'exercice
12.73 %
 Vacant septembre 2022
- %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
165.43 KW

LAUSANNE

Théâtre 7



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

Revenus locatifs
742'104 CHF
 Etat locatif EL
1'484'648 CHF
 Prix de revient PR
34'705'097 CHF
 Valeur vénale VV
33'109'000 CHF

Ratio EL/VV
4.48 %
 Ratio EL/PR
4.28 %
 Vacant de l'exercice
0.03 %
 Vacant septembre 2022
0.18 %

Chauffage
Gaz, mazout

E 49.00

E 627.00

MONTREUX

Grand-Rue 90, 92



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

Revenus locatifs
1'097'193 CHF
 Etat locatif EL
2'179'505 CHF
 Prix de revient PR
43'079'902 CHF
 Valeur vénale VV
45'240'000 CHF

Ratio EL/VV
4.82 %
 Ratio EL/PR
5.06 %
 Vacant de l'exercice
7.82 %
 Vacant septembre 2022
7.68 %

Chauffage
Gaz

C 34.00

C 288.00

NYON

Redoute 1-3



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
25/1'535 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
200'369 CHF

Etat locatif EL
400'848 CHF

Prix de revient PR
8'738'971 CHF

Valeur vénale VV
8'569'000 CHF

Ratio EL/VV
4.68 %

Ratio EL/PR
4.59 %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

Chauffage
Mazout

CO₂ **D 58.00**

IDC **E 634.00**

PUIDOUX

Publoz 13, 15



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
91/5'794 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
655'641 CHF

Etat locatif EL
1'349'874 CHF

Prix de revient PR
23'788'551 CHF

Valeur vénale VV
28'320'000 CHF

Ratio EL/VV
4.77 %

Ratio EL/PR
5.67 %

Vacant de l'exercice
2.84 %

Vacant septembre 2022
2.33 %

Chauffage
à distance

CO₂ **B 25.00**

IDC **D 432.00**

PUIDOUX

Sous-la-Ville 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
64/3'192 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
341'600 CHF

Etat locatif EL
718'920 CHF

Prix de revient PR
18'825'596 CHF

Valeur vénale VV
18'920'000 CHF

Ratio EL/VV
3.80 %

Ratio EL/PR
3.82 %

Vacant de l'exercice
1.20 %

Vacant septembre 2022
- %

Chauffage
Gaz

RENS

Crissier 9b



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
32/941 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
152'970 CHF

Etat locatif EL
318'948 CHF

Prix de revient PR
9'990'066 CHF

Valeur vénale VV
9'846'000 CHF

Ratio EL/VV
3.24 %

Ratio EL/PR
3.19 %

Vacant de l'exercice
3.93 %

Vacant septembre 2022
2.14 %

Chauffage
Mazout

CO₂ **E 63.00**

IDC **E 682.00**

ST-SULPICE

Cantonale 97a, 97b, 99a, 99b



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
186/3'763 m²

Surfaces commerciales
387 m²

Revenus locatifs
836'267 CHF

Etat locatif EL
1'674'615 CHF

Prix de revient PR
38'320'719 CHF

Valeur vénale VV
46'525'000 CHF

Ratio EL/VV
3.60 %

Ratio EL/PR
4.37 %

Vacant de l'exercice
0.16 %

Vacant septembre 2022
0.14 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **C 37.00**

Photovoltaïque
88.00 KW

IDC **D 428.00**

VEVEY		Maronniers 8-10	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 210'644 CHF	Ratio EL/VV 4.27 %
	Logements (nb/surface) 30/1'782 m²	Etat locatif EL 435'288 CHF	Ratio EL/PR 6.20 %
	Surfaces commerciales - m ²	Prix de revient PR 7'018'342 CHF	Vacant de l'exercice 3.22 %
		Valeur vénale VV 10'192'000 CHF	Vacant septembre 2022 - %
		Chauffage Gaz	

VEVEY		Quai de Copet 6-7-8-9	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 280'860 CHF	Ratio EL/VV 3.69 %
	Logements (nb/surface) 46/2'766 m²	Etat locatif EL 638'986 CHF	Ratio EL/PR 3.51 %
	Surfaces commerciales - m ²	Prix de revient PR 18'228'142 CHF	Vacant de l'exercice 12.09 %
		Valeur vénale VV 17'340'000 CHF	Vacant septembre 2022 - %
		Chauffage Mazout	
		CO ₂ E 60.00	
		IDC E 688.00	

YVERDON-LES-BAINS		St-Roch 4, 6, 8 + Plaines 53	
	Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 233'317 CHF	Ratio EL/VV 5.10 %
	Logements (nb/surface) 13/1'478 m²	Etat locatif EL 468'384 CHF	Ratio EL/PR 5.51 %
	Surfaces commerciales 844 m²	Prix de revient PR 8'495'336 CHF	Vacant de l'exercice 0.41 %
		Valeur vénale VV 9'193'000 CHF	Vacant septembre 2022 - %
		Chauffage Gaz	
		CO ₂ C 30.00	
		IDC C 341.00	

YVERDON-LES-BAINS		St-Roch 36, 38, 40, 42	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 652'630 CHF	Ratio EL/VV 4.21 %
	Logements (nb/surface) 63/4'380 m²	Etat locatif EL 1'322'580 CHF	Ratio EL/PR 5.02 %
	Surfaces commerciales - m ²	Prix de revient PR 26'329'496 CHF	Vacant de l'exercice 1.34 %
		Valeur vénale VV 31'397'000 CHF	Vacant septembre 2022 1.09 %
		Chauffage Gaz, pompe à chaleur	
		CO ₂ C 34.00	
		IDC D 424.00	

ZÜRICH

Chiffres résumés du canton



 Logements (nb/surface)
324/22'359 m²

 Surfaces commerciales
82'195 m²

Revenus locatifs
8'898'184 CHF

Etat locatif EL
22'333'456 CHF

Prix de revient PR
601'169'202 CHF

Valeur vénale VV
651'414'000 CHF

Ratio EL/VV
3.43 %

Ratio EL/PR
3.72 %

Vacant de l'exercice
7.48 %

Vacant septembre 2022
7.13 %

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
681'947 CHF

Etat locatif EL
1'373'342 CHF

Prix de revient PR
25'878'787 CHF

Valeur vénale VV
27'720'000 CHF

Ratio EL/VV
4.95 %

Ratio EL/PR
5.31 %

Vacant de l'exercice
0.60 %

Vacant septembre 2022
0.75 %

 Chauffage
Mazout

 **CO₂ E 46.00**

 **IDC D 489.00**

DÄLLIKON

Chilenastrasse 19, 21, 23, 25 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
24/1'950 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
187'034 CHF

Etat locatif EL
377'093 CHF

Prix de revient PR
7'796'819 CHF

Valeur vénale VV
8'755'000 CHF

Ratio EL/VV
4.31 %

Ratio EL/PR
4.84 %

Vacant de l'exercice
0.80 %

Vacant septembre 2022
0.76 %

 Chauffage
Mazout

 **CO₂ E 62.00**

 **IDC E 694.00**

HORGEN

Neugasse 18 



 Type d'immeuble
Commercial

 Logements (nb/surface)
-/- m²

 Surfaces commerciales
32'221 m²

Revenus locatifs
3'509'480 CHF

Etat locatif EL
7'164'676 CHF

Prix de revient PR
125'451'344 CHF

Valeur vénale VV
138'530'000 CHF

Ratio EL/VV
5.17 %

Ratio EL/PR
5.71 %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

 Chauffage
Pompe à chaleur

 **CO₂ C 30.00**

 **IDC C 360.00**

HORGEN

Neugasse A, Baufeld 3-17 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
77/6'447 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
1'210'525 CHF

Etat locatif EL
2'451'444 CHF

Prix de revient PR
63'994'092 CHF

Valeur vénale VV
79'560'000 CHF

Ratio EL/VV
3.08 %

Ratio EL/PR
3.83 %

Vacant de l'exercice
0.89 %

Vacant septembre 2022
0.88 %

 Chauffage
à distance

 Photovoltaïque
126.72 KW

• Immeuble en droit de superficie.

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



Projet en cours

<p> Type d'immeuble En construction</p> <p> Logements (nb/surface) -/- m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs - CHF</p> <p>Etat locatif EL - CHF</p> <p>Prix de revient PR 36'310'725 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 40'670'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV - %</p> <p>Ratio EL/PR - %</p>	<p>Vacant de l'exercice - %</p> <p>Vacant septembre 2022 - %</p>
---	--	---	--

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



Projet en cours

<p> Type d'immeuble En construction</p> <p> Logements (nb/surface) -/- m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs - CHF</p> <p>Etat locatif EL - CHF</p> <p>Prix de revient PR 56'775'395 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 67'680'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV - %</p> <p>Ratio EL/PR - %</p>	<p>Vacant de l'exercice - %</p> <p>Vacant septembre 2022 - %</p>
---	--	---	--

HORGEN Neugasse B3, Baufeld



Projet en cours

<p> Type d'immeuble En construction</p> <p> Logements (nb/surface) -/- m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs - CHF</p> <p>Etat locatif EL - CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'200'558 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 2'022'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV - %</p> <p>Ratio EL/PR - %</p>	<p>Vacant de l'exercice - %</p> <p>Vacant septembre 2022 - %</p>
---	--	---	--

HORGEN Neugasse C2/C3, Baufeld 19-35



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 134/8'277 m²</p> <p> Surfaces commerciales 856 m²</p>	<p>Revenus locatifs 173'535 CHF</p> <p>Etat locatif EL 3'319'744 CHF</p> <p>Prix de revient PR 97'005'466 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 111'340'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 2.98 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.42 %</p>	<p>Vacant de l'exercice - %</p> <p>Vacant septembre 2022 - %</p>
			<p> Chauffage à distance</p> <p> Photovoltaïque 68.02 KW</p>

KLOTEN Schaffhauserstrasse 146



<p> Type d'immeuble Commercial</p> <p> Logements (nb/surface) -/- m²</p> <p> Surfaces commerciales 5'346 m²</p>	<p>Revenus locatifs 507'415 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'033'444 CHF</p> <p>Prix de revient PR 18'166'234 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 15'820'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 6.53 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.69 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 4.80 %</p> <p>Vacant septembre 2022 4.59 %</p>
			<p> Chauffage Mazout</p> <p> CO₂ D 41.00</p> <p> IDC C 372.00</p>

MEILEN Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
2/399 m²

Surfaces commerciales
15'834 m²

Revenus locatifs
259'428 CHF

Etat locatif EL
528'396 CHF

Prix de revient PR
23'346'821 CHF

Valeur vénale VV
19'880'000 CHF

Ratio EL/VV
2.66 %

Ratio EL/PR
2.26 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Vacant de l'exercice
2.36 %

Vacant septembre 2022
2.84 %

MEILEN Alte Landstrasse 161



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
40/1'221 m²

Surfaces commerciales
295 m²

Revenus locatifs
214'146 CHF

Etat locatif EL
429'732 CHF

Prix de revient PR
10'540'000 CHF

Valeur vénale VV
10'780'000 CHF

Ratio EL/VV
3.99 %

Ratio EL/PR
4.08 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Vacant de l'exercice
0.34 %

Vacant septembre 2022
0.34 %

RICHTERSWIL Chrüzweg 4, 6 + Poststrasse 11a, 11b



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
21/1'281 m²

Surfaces commerciales
456 m²

Revenus locatifs
194'341 CHF

Etat locatif EL
389'501 CHF

Prix de revient PR
10'895'564 CHF

Valeur vénale VV
11'480'000 CHF

Ratio EL/VV
3.39 %

Ratio EL/PR
3.57 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
- %

Vacant septembre 2022
- %

D 53.00

E 562.00

URDORF In der Luberzen 40, 42



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
7'539 m²

Revenus locatifs
526'250 CHF

Etat locatif EL
1'591'296 CHF

Prix de revient PR
24'311'182 CHF

Valeur vénale VV
22'900'000 CHF

Ratio EL/VV
6.95 %

Ratio EL/PR
6.55 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
33.80 %

Vacant septembre 2022
42.93 %

B 22.00

B 212.00

VOLKETSWIL Javastrasse 2, 4



Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
7'354 m²

Revenus locatifs
389'307 CHF

Etat locatif EL
1'531'638 CHF

Prix de revient PR
23'806'676 CHF

Valeur vénale VV
23'180'000 CHF

Ratio EL/VV
6.61 %

Ratio EL/PR
6.43 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
49.07 %

Vacant septembre 2022
49.41 %

E 50.00

C 389.00

• Immeuble détenu à 100 % par la société Axxess Real Estate SA.

WINTERTHOUR		Neuhegi		
 <p>Projet en cours</p>	Type d'immeuble En construction	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - %	Vacant de l'exercice - %
	Logements (nb/surface) -/- m ²	Etat locatif EL - CHF	Ratio EL/PR - %	Vacant septembre 2022 - %
	Surfaces commerciales - m ²	Prix de revient PR 34'591'488 CHF		
		Valeur vénale VV 27'990'000 CHF		

ZURICH		Albulastrasse 57		
	Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 298'446 CHF	Ratio EL/VV 4.89 %	Vacant de l'exercice 7.55 %
	Logements (nb/surface) -/- m ²	Etat locatif EL 645'360 CHF	Ratio EL/PR 5.45 %	Vacant septembre 2022 8.54 %
	Surfaces commerciales 2'641 m²	Prix de revient PR 11'843'144 CHF		
		Valeur vénale VV 13'187'000 CHF		
		Chauffage Gaz, mazout		
				

ZURICH		Flüelastrasse 6-12		
	Type d'immeuble Commercial	Revenus locatifs 746'330 CHF	Ratio EL/VV 5.01 %	Vacant de l'exercice 0.29 %
	Logements (nb/surface) 1/119 m²	Etat locatif EL 1'497'790 CHF	Ratio EL/PR 5.70 %	Vacant septembre 2022 0.17 %
	Surfaces commerciales 6'540 m²	Prix de revient PR 26'254'907 CHF		
		Valeur vénale VV 29'920'000 CHF		
		Chauffage Mazout		
				

Unités de mesure des données de CO₂ et d'IDC des étiquettes énergétiques:

 kg/m²/an

 MJ/m²/an

04

Mentions légales



Impressum

Editeur et responsable de publication

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

Crédits photos

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

Layout, production et photolitho

KOMUNIK

Impression

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

Disclaimer

Ces documents et leurs éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais

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

realstone.ch