

# 23

RSF



REALSTONE

FONDS  
REALSTONE RSF

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2023



# Sommaire

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

# 01

# Introduction



# Présentation

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

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

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

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

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

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

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



# Données clés

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

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

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

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

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

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

# Organisation

## Direction de fonds

### Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

### Conseil d'administration

#### M. Yann Wermeille

Président

#### M. Yvan Schmidt

Vice-président

#### M. Esteban Garcia

Administrateur

### Direction

#### M. Julian Reymond

CEO

#### M. Guillaume Fahrni

CFO

#### M. Alberto Simonato

Membre de la Direction

## Experts chargés des estimations

### Wüest Partner SA

Zurich

représenté par M. Pascal Marazzi-de-Lima

et M. Vincent Clapasson

### CBRE (Geneva) SA

Genève

représenté par M. Yves Cachemaille

et M. Sönke Thiedemann

## Banque dépositaire

### Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

## Organe de révision

### PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

## Gestion des immeubles

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

### Brolliet SA

1227 Carouge

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

### Gerama SA

1701 Fribourg

### Grange & Cie SA

1208 Genève

### Multigestioni SA

6600 Locarno

### Privera AG

3073 Gümliigen

### Régie de Fribourg SA

1701 Fribourg

### Rilsa SA

1002 Lausanne

### Wincasa AG

8404 Winterthur

# 02

## Comptes et indications importantes



# Compte de fortune

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

# Compte de résultat

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

# Hypothèques et autres engagements

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

● Renouvelé mensuellement.

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

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

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

# Engagements de paiements contractuels

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

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

## Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>		
Pour la commission de gestion (art. 19.1)	1.00 %	0.49 %
Pour la commission d'émission (art. 18.1)	5.00 %	n/a
Pour la commission de rachat (art. 18.2)	5.00 %	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.6 a)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors du développement de projets de construction selon ancien contrat de fonds (art. 19.4) <sup>•</sup>	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) <sup>•</sup>	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19.6 c)	6.00 %	6.00 %
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>		
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19.11)	125.- /Position	125.- /Position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

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

### Transparence des commissions de gestion

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

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

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

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

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

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

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

comme, par exemple, les charges d'exploitation des immeubles et les investissements nécessaires. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Le taux d'actualisation est déterminé spécifiquement et individuellement pour chaque immeuble par les experts selon leur connaissance interne du marché grâce à leur observation des transactions et à leurs bases de données d'évaluation. Il se compose des éléments suivants: d'un taux de base, des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque inhérent à ce marché) et pour les risques spécifiques de l'objet en question (macro/micro-situation, affectation, forme de propriété, qualité de l'objet, structure des baux, etc.).

Le taux d'escompte nominal net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 4.06 % (31 mars 2023) à 4.04 % (30 septembre 2023). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.37 % à 5.42 %. Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 2.95 % (31 mars 2023) à 2.92 % (30 septembre 2023). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 2.40 % à 4.38 %.

---

## Liste des sociétés immobilières

**Axess Real Estate SA**, 1218 Le Grand-Saconnex

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

# Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

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

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

Untersiggenthal (AG), Hardackerstrasse 2



# Achats et ventes durant la période

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

## Ventes

Aucune vente pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 30 septembre 2023

# Événements postérieurs à la date du bilan

## Transactions

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

• Etat locatif à la date d'achat.

# 03

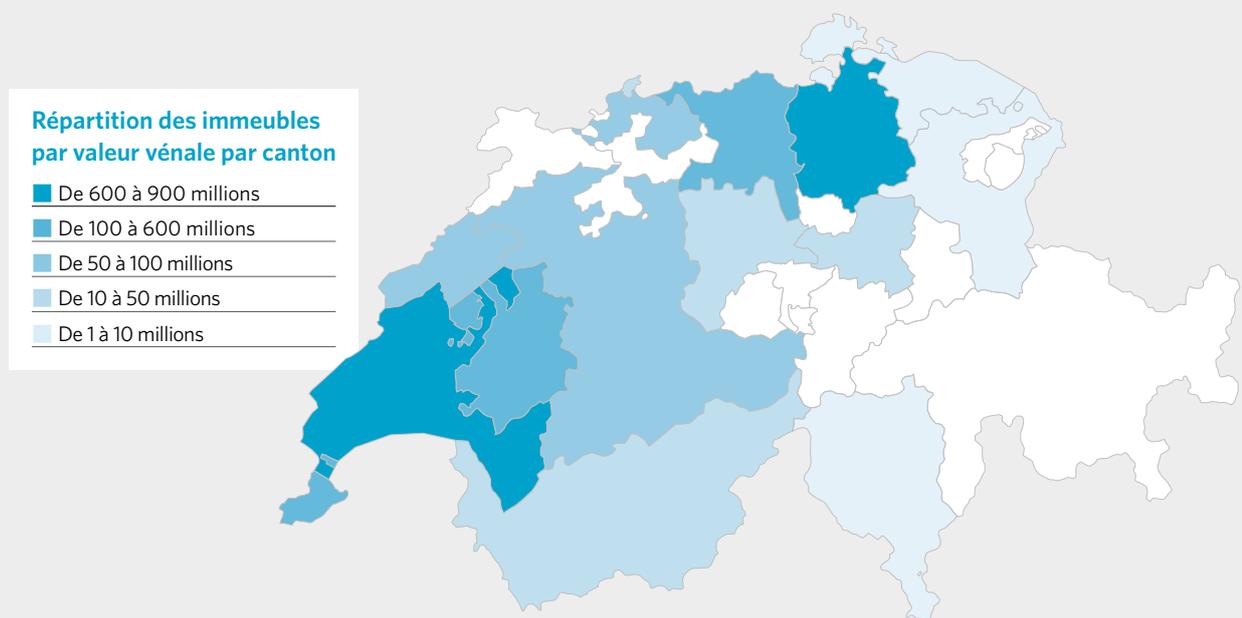
## Les immeubles



# Composition du parc immobilier

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

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



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

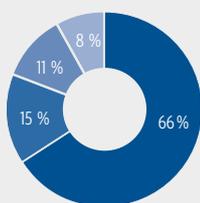
# Composition du parc immobilier



	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
<b>Répartition des immeubles par type</b>				
<b>Logements [nb]</b>	3'404	39	495	—
<b>Surfaces résidentielles [m<sup>2</sup>]</b>	202'760	4'643	32'177	—
<b>Surfaces commerciales [m<sup>2</sup>]</b>	12'296	123'011	19'153	—
<b>Revenus locatifs [CHF]</b>	27'835'532	11'703'676	6'092'534	81'000
<b>Etat locatif EL [CHF]</b>	57'770'048	30'038'128	12'722'408	162'000
<b>Prix de revient PR [CHF]</b>	1'191'086'867	572'063'273	257'254'819	221'810'933
<b>Valeur vénale VV [CHF]</b>	1'409'881'000	545'746'000	289'489'000	229'295'000
<b>Ratio EL/VV</b>	4.10 %	5.50 %	4.39 %	0.07 %
<b>Ratio EL/PR</b>	4.85 %	5.25 %	4.95 %	0.07 %

## Répartition par note macro<sup>o</sup>

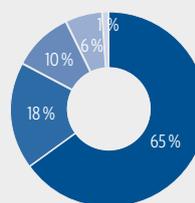
selon la valeur vénale au 30 septembre 2023



■ Note macro entre 4.5 et 5	<b>66 %</b>
■ Note macro entre 4 et 4.5	<b>15 %</b>
■ Note macro entre 3.5 et 4	<b>11 %</b>
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	<b>8 %</b>

## Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs au 30 septembre 2023



■ Logements	<b>65 %</b>
■ Surfaces commerciales	<b>18 %</b>
■ Bureau	<b>10 %</b>
■ Place de parc	<b>6 %</b>
■ Autres	<b>1 %</b>

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

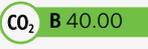
<sup>o</sup> Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 31 mars 2023.

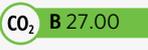
# Inventaire des immeubles

Les données des émissions de CO<sub>2</sub> [kg/m<sup>2</sup>/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m<sup>2</sup>/an] des étiquettes énergétiques sont fournies par Signa-Terre SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>389/26'076 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>3'529'360 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.17 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>6'226 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>7'660'624 CHF</b>  Prix de revient PR <b>173'654'212 CHF</b>  Valeur vénale VV <b>183'823'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.41 %</b>  Vacant de la période <b>3.41 %</b>  Vacant septembre 2023 <b>3.60 %</b>

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

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>358'829 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.88 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>40/1'078 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>734'688 CHF</b>  Prix de revient PR <b>12'382'531 CHF</b>  Valeur vénale VV <b>15'042'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.93 %</b>
 Surfaces commerciales <b>671 m<sup>2</sup></b>		 Chauffage <b>Gaz</b>	
			

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

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**122/7'264 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**956'535 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'946'755 CHF**

Prix de revient PR  
**41'993'243 CHF**

Valeur vénale VV  
**47'550'000 CHF**

Ratio EL/VV **4.09 %** Vacant de la période **1.71 %**

Ratio EL/PR **4.64 %** Vacant septembre 2023 **1.90 %**

Chauffage **Gaz** **CO<sub>2</sub> B 33.00**

Photovoltaïque **182.45 kW** **IE C 146.00**

**OBERKULM** Rotkornstrasse 9, 11A-11B



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**38/2'650 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**238'340 CHF**

État locatif EL annualisé  
**715'020 CHF**

Prix de revient PR  
**16'223'846 CHF**

Valeur vénale VV  
**18'025'000 CHF**

Ratio EL/VV **3.97 %** Vacant de la période **0.00 %**

Ratio EL/PR **4.41 %** Vacant septembre 2023 **0.00 %**

Chauffage **Pompe à chaleur**

**RHEINFELDEN** Bahnhofstrasse 21



Type d'immeuble  
**Commercial**

Logements (nb/surface)  
**-/- m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**1'777 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**114'352 CHF**

État locatif EL annualisé  
**304'717 CHF**

Prix de revient PR  
**18'228'187 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'760'000 CHF**

Ratio EL/VV **1.82 %** Vacant de la période **25.07 %**

Ratio EL/PR **1.67 %** Vacant septembre 2023 **25.45 %**

Chauffage **Gaz**

**UNTERSIGGENTHAL** Hardackerstrasse 2



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**14/1'181 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**106'700 CHF**

État locatif EL annualisé  
**320'100 CHF**

Prix de revient PR  
**8'077'680 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'300'000 CHF**

Ratio EL/VV **3.86 %** Vacant de la période **0.00 %**

Ratio EL/PR **3.96 %** Vacant septembre 2023 **0.00 %**

Chauffage **à distance**

**WILDEGG** Bruggerstrasse 7



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**18/1'578 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**267 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**195'649 CHF**

État locatif EL annualisé  
**397'538 CHF**

Prix de revient PR  
**10'259'981 CHF**

Valeur vénale VV  
**9'749'000 CHF**

Ratio EL/VV **4.08 %** Vacant de la période **1.57 %**

Ratio EL/PR **3.87 %** Vacant septembre 2023 **4.71 %**

Chauffage **à distance** **CO<sub>2</sub> B 7.00**

**IE B 63.00**

**WILDEGG** Bruggerstrasse 11A-11D



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**38/4'123 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**2'566 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**657'586 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**1'327'372 CHF**

Prix de revient PR  
**25'725'503 CHF**

Valeur vénale VV  
**27'662'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.80 %**

Ratio EL/PR  
**5.16 %**

---

Chauffage  
**à distance**

Vacant de la période  
**0.86 %**

Vacant septembre 2023  
**0.38 %**

---

**CO<sub>2</sub> B 6.00**

**IE B 53.00**

**WILDEGG** Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**46/2'985 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**32 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**299'644 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**636'616 CHF**

Prix de revient PR  
**12'088'106 CHF**

Valeur vénale VV  
**11'280'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.64 %**

Ratio EL/PR  
**5.27 %**

---

Chauffage  
**à distance**

Vacant de la période  
**4.93 %**

Vacant septembre 2023  
**7.29 %**

---

**CO<sub>2</sub> A 20.00**

**IE D 180.00**

### BÂLE-CAMPAGNE Chiffres totaux du canton




<p> Logements (nb/surface) <b>178/12'273 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>2'999 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>1'620'937 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>3'504'085 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>66'719'179 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>69'466'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.04 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.25 %</b></p> <p>Vacant de la période <b>6.99 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>5.35 %</b></p>
---	--	--

### MUTTENZ Eptingerstrasse 22



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>13/1'053 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>125'134 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>255'588 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>5'483'657 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>5'864'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.36 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.66 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>1.53 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>1.53 %</b></p>	<p> Chauffage <b>Mazout</b></p> <p> <b>CO<sub>2</sub> B 39.00</b></p> <p> <b>IE C 140.00</b></p>
--	--	---	--	---

### MÜNCHENSTEIN Therwilerstrasse 10, 12



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>20/1'525 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>180'477 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>422'530 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>9'465'693 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>10'712'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>3.94 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.46 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>14.32 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>13.70 %</b></p>	<p> Chauffage <b>Gaz</b></p> <p> <b>CO<sub>2</sub> C 20.00</b></p> <p> <b>IE C 90.00</b></p>
--	---	---	--	---

### PRATTELN Wyhlenstrasse 10, 22



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>124/7'968 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>785'277 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>1'696'279 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>30'592'827 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>32'390'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.24 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.54 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>6.92 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>3.69 %</b></p>	<p> Chauffage <b>à distance</b></p> <p> <b>CO<sub>2</sub> C 14.00</b></p> <p> <b>IE C 127.00</b></p>
---	--	---	--	---

### REINACH Niederbergstrasse 1



<p> Type d'immeuble <b>Mixte</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>21/1'727 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>2'999 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>530'049 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>1'129'688 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>21'177'002 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>20'500'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.51 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.33 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>5.57 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>5.60 %</b></p>	<p> Chauffage <b>Mazout</b></p> <p> <b>CO<sub>2</sub> D 41.00</b></p> <p> <b>IE C 144.00</b></p>
---	--	---	--	---

**BÂLE-VILLE** Chiffres totaux du canton




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

**BÂLE** Hochstrasse 66



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>10/541 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>62 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>94'293 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>188'748 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>4'188'570 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>4'580'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.12 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.51 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>0.00 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b></p>	<p> Chauffage à distance</p> <p> <b>CO<sub>2</sub> A 7.00</b></p> <p> <b>IE B 66.00</b></p>
---	---	---	--	--

**BÂLE** Luzernerring 91, 93



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>8/1'198 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>152 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>128'840 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>259'480 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>7'297'708 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>6'582'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>3.94 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>3.56 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>0.69 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>9.48 %</b></p>	<p> Chauffage à distance</p> <p> <b>CO<sub>2</sub> C 10.00</b></p> <p> <b>IE C 91.00</b></p>
---	--	---	--	---

**BÂLE** Maulbeestrasse 31



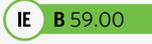
<p> Type d'immeuble <b>Mixte</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>9/624 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>145 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>95'178 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>191'124 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>3'653'525 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>3'715'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.14 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.23 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>0.00 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b></p>	<p> Chauffage à distance</p> <p> <b>CO<sub>2</sub> B 8.00</b></p> <p> <b>IE B 70.00</b></p>
--	---	---	--	--

**BÂLE** Maulbeerstrasse 33



<p> Type d'immeuble <b>Mixte</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>7/405 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>110 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>62'160 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>130'920 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>4'185'432 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>3'825'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>3.42 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>3.13 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>5.04 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>5.04 %</b></p>	<p> Chauffage à distance</p> <p> <b>CO<sub>2</sub> D 16.00</b></p> <p> <b>IE C 150.00</b></p>
--	---	---	--	--

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

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

**FRIBOURG** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>591/27'715 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>5'278'379 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.90 %</b>
 Surfaces commerciales <b>14'852 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>10'954'145 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.31 %</b>
	Prix de revient PR <b>206'272'488 CHF</b>	Vacant de la période <b>4.11 %</b>
	Valeur vénale VV <b>223'657'000 CHF</b>	Vacant septembre 2023 <b>3.92 %</b>

**FRIBOURG** Route des Arsenaux 6, 8, 10



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>1'950'597 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.33 %</b>	Vacant de la période <b>3.30 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>234/11'380 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>4'005'954 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.03 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>4.01 %</b>
 Surfaces commerciales <b>2'167 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>79'635'307 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 7.00</b>
	Valeur vénale VV <b>92'460'000 CHF</b>	 Photovoltaïque <b>67.50 kW</b>	 <b>IE B 66.00</b>

**FRIBOURG** Route des Arsenaux 15



 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>558'418 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.01 %</b>	Vacant de la période <b>0.81 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>37/2'649 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'129'234 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.95 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>2'894 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>18'976'100 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 27.00</b>
	Valeur vénale VV <b>18'800'000 CHF</b>		 <b>IE C 121.00</b>

**FRIBOURG** Avenue Jean-Marie-Musy 3



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>230'244 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.26 %</b>	Vacant de la période <b>2.47 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>32/2'419 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>471'928 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.88 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>3.92 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>9'674'966 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 44.00</b>
	Valeur vénale VV <b>8'980'000 CHF</b>		 <b>IE C 150.00</b>

**FRIBOURG** Avenue Jean-Marie-Musy 5



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>183'850 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.53 %</b>	Vacant de la période <b>4.94 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>32/2'432 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>387'840 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.37 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>2.07 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>7'224'850 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 36.00</b>
	Valeur vénale VV <b>8'564'000 CHF</b>		 <b>IE D 162.00</b>

**FRIBOURG** Chemin des Rosiers 1 



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>18/1'530 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>145 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>182'795 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>369'750 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>8'501'069 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>8'783'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.21 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.35 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>Gaz</b></p> <p> <b>CO<sub>2</sub> B 34.00</b></p> <p> <b>IE D 153.00</b></p>	<p>Vacant de la période <b>1.15 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b></p>
--	--	--	--

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



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>154/5'689 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>457 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>936'604 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>1'884'036 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>38'019'644 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>45'060'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.18 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.96 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>à distance</b></p> <p> <b>CO<sub>2</sub> C 12.00</b></p> <p> Photovoltaïque <b>88.50 kW</b></p> <p> <b>IE C 105.00</b></p>	<p>Vacant de la période <b>0.73 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>0.57 %</b></p>
---	--	---	--

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



<p> Type d'immeuble <b>Commercial</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>9'189 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>771'291 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>1'776'243 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>24'603'082 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>23'000'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>7.72 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>7.22 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>Gaz</b></p> <p> <b>CO<sub>2</sub> C 23.00</b></p> <p> Photovoltaïque <b>150.58 kW</b></p> <p> <b>IE C 103.00</b></p>	<p>Vacant de la période <b>14.49 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>13.01 %</b></p>
---	--	---	--

**GIVISIEZ** Route du Tir-Fédéral 7 



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>84/1'616 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>464'580 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>929'160 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>19'637'470 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>18'010'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.16 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.73 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage <b>Pompe à chaleur</b></p>	<p>Vacant de la période <b>0.00 %</b></p> <p>Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b></p>
--	--	---	--

● Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

**GENÈVE** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>89/6'256 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>3'443'818 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.60 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>25'156 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>11'528'465 CHF</b>
	Prix de revient PR <b>211'557'402 CHF</b>	Vacant de la période <b>40.20 %</b>
	Valeur vénale VV <b>206'019'000 CHF</b>	Vacant septembre 2023 <b>39.41 %</b>

**GENÈVE** Avenue Eugène-Pittard 34



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

**GENÈVE** Chemin de Mon-Soleil 1A



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>145'800 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.62 %</b>	Vacant de la période <b>1.36 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>12/1'086 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>295'620 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.71 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>6'275'207 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>
	Valeur vénale VV <b>8'157'000 CHF</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 26.00</b>	
		 <b>IE C 115.00</b>	

**GENÈVE** Rue de Montchoisy 7



 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>275'841 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.46 %</b>	Vacant de la période <b>3.33 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>24/1'136 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>559'656 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.81 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>224 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>9'635'126 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>
	Valeur vénale VV <b>16'184'000 CHF</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 29.00</b>	
		 <b>IE C 130.00</b>	

**LE GRAND-SACONNEX** Chemin du Pavillon 2



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>1'787'684 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.46 %</b>	Vacant de la période <b>56.27 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>8'193'941 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.79 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>22'590 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>141'575'863 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz, mazout</b>
	Valeur vénale VV <b>126'750'000 CHF</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 31.00</b>	
		 <b>IE D 194.00</b>	

Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

**MEYRIN** Promenade des Champs-Fréchet 20



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**12/1'056 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**57 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**130'494 CHF**

État locatif EL annualisé  
**264'888 CHF**

Prix de revient PR  
**5'140'847 CHF**

Valeur vénale VV  
**6'553'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.04 %**

Ratio EL/PR  
**5.15 %**

Chauffage  
**à distance**

Vacant de la période  
**1.47 %**

Vacant septembre 2023  
**1.18 %**

**CO<sub>2</sub> B 13.00**

**IE C 122.00**

**MEYRIN** Promenade des Champs-Fréchet 24



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**11/1'082 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**256 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**155'007 CHF**

État locatif EL annualisé  
**313'896 CHF**

Prix de revient PR  
**6'128'533 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'002'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.92 %**

Ratio EL/PR  
**5.12 %**

Chauffage  
**à distance**

Vacant de la période  
**1.00 %**

Vacant septembre 2023  
**0.99 %**

**CO<sub>2</sub> B 13.00**

**IE C 122.00**

**MEYRIN** Rue Gilbert 7



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**30/1'896 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**243'836 CHF**

État locatif EL annualisé  
**490'152 CHF**

Prix de revient PR  
**8'340'671 CHF**

Valeur vénale VV  
**11'300'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.34 %**

Ratio EL/PR  
**5.88 %**

Chauffage  
**Mazout**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2023  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> B 38.00**

**IE C 129.00**

LUCERNE		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) <b>68/4'488 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>641'043 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.98 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>3'161 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'563'638 CHF</b> Prix de revient PR <b>34'188'337 CHF</b> Valeur vénale VV <b>31'380'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.57 %</b> Vacant de la période <b>18.01 %</b> Vacant septembre 2023 <b>20.68 %</b>

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A-3B, 5A-5B		📍
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>445'667 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.54 %</b>	Vacant de la période <b>21.01 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>28/2'704 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'128'817 CHF</b> Prix de revient PR <b>22'603'840 CHF</b> Valeur vénale VV <b>20'390'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.99 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>21.15 %</b>
 Surfaces commerciales <b>3'161 m<sup>2</sup></b>			 Chauffage <b>à distance</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 15.00</b>
				 <b>IE C 135.00</b>

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

### NEUCHÂTEL Chiffres totaux du canton



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

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



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>408'203 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.75 %</b>	Vacant de la période <b>4.09 %</b>									
 Logements (nb/surface) <b>88/7'008 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>855'686 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.43 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>6.57 %</b>									
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>15'751'276 CHF</b>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 40.00</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Gaz</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>IE D 180.00</b></td> </tr> </table>			Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> B 40.00</b>		<b>Gaz</b>				<b>IE D 180.00</b>
	Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> B 40.00</b>										
	<b>Gaz</b>											
		<b>IE D 180.00</b>										
	Valeur vénale VV <b>14'890'000 CHF</b>											

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



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>1'609'301 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.55 %</b>	Vacant de la période <b>12.61 %</b>												
 Logements (nb/surface) <b>294/23'112 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>3'685'284 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.48 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>16.17 %</b>												
 Surfaces commerciales <b>3'533 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>67'251'224 CHF</b>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 14.00</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>à distance</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Photovoltaïque</td> <td style="text-align: right;"><b>IE C 127.00</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>353.00 kW</b></td> <td></td> </tr> </table>			Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> B 14.00</b>		<b>à distance</b>			Photovoltaïque	<b>IE C 127.00</b>		<b>353.00 kW</b>	
	Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> B 14.00</b>													
	<b>à distance</b>														
	Photovoltaïque	<b>IE C 127.00</b>													
	<b>353.00 kW</b>														
	Valeur vénale VV <b>66'360'000 CHF</b>														

 Immeuble en droit de superficie

SCHAFFHOUSE		Chiffres totaux du canton		
 	 Logements (nb/surface) <b>25/2'400 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>184'734 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.60 %</b>	
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>400'428 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.31 %</b>	Vacant de la période <b>7.51 %</b>
		Prix de revient PR <b>9'298'906 CHF</b>	Vacant septembre 2023 <b>7.19 %</b>	
		Valeur vénale VV <b>8'713'000 CHF</b>		

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

SCHWYTZ		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>189'194 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.87 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>206 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>428'234 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.39 %</b>
		Prix de revient PR <b>9'756'944 CHF</b>	Vacant septembre 2023 <b>3.58 %</b>
		Valeur vénale VV <b>11'052'000 CHF</b>	

SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25A		
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>189'194 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.87 %</b>	Vacant de la période <b>1.49 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>428'234 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.39 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>3.58 %</b>
 Surfaces commerciales <b>206 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>9'756'944 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>CO<sub>2</sub> A 69.00</b>	
		Valeur vénale VV <b>11'052'000 CHF</b>	 <b>IE E 239.00</b>	

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

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

● Immeuble en propriété par étage (PPE)

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

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

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

**VAUD** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>1'684/92'838 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>17'070'739 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.03 %</b>
 Surfaces commerciales <b>23'800 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>34'814'203 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.05 %</b>
	Prix de revient PR <b>689'765'628 CHF</b>	Vacant de la période <b>1.80 %</b>
	Valeur vénale VV <b>863'200'000 CHF</b>	Vacant septembre 2023 <b>1.79 %</b>

**CHAVANNES-PRÈS-RENS** Rue de la Blancherie 46



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>525'912 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.57 %</b>	Vacant de la période <b>1.46 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>77/4'314 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'073'064 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.51 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>19'490'322 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 37.00</b>
	Valeur vénale VV <b>23'463'000 CHF</b>	 Photovoltaïque <b>31.00 kW</b>	 <b>IE D 179.00</b>

**CHAVANNES-PRÈS-RENS** Chemin des Glycines 12



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>137'164 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.39 %</b>	Vacant de la période <b>0.85 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>20/907 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>277'140 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.08 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>5'451'500 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>CO<sub>2</sub> A 59.00</b>
	Valeur vénale VV <b>6'312'000 CHF</b>		 <b>IE D 199.00</b>

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



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>281'140 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.34 %</b>	Vacant de la période <b>2.14 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>28/1'698 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>574'200 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.80 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>1.76 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>15'100'284 CHF</b>	 Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	
	Valeur vénale VV <b>17'190'000 CHF</b>	 Photovoltaïque <b>42.50 kW</b>	

**CRISSIER** Rue du Jura 4



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

**CRISSIER** Rue du Jura 7



Type d'immeuble  
**Commercial**

Logements (nb/surface)  
-/- m<sup>2</sup>

Surfaces commerciales  
**465 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**31'278 CHF**

État locatif EL annualisé  
**66'876 CHF**

Prix de revient PR  
**1'522'496 CHF**

Valeur vénale VV  
**1'468'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.56 %**

Ratio EL/PR  
**4.39 %**

---

Chauffage  
**Mazout**

Vacant de la période  
**6.46 %**

Vacant septembre 2023  
**38.76 %**

---

**E 62.00**

**GLAND** Rue de la Paix 1



Type d'immeuble  
**En construction**

Logements (nb/surface)  
-/- m<sup>2</sup>

Surfaces commerciales  
- m<sup>2</sup>

Revenus locatifs  
**- CHF**

État locatif EL annualisé  
**- CHF**

Prix de revient PR  
**20'861'545 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'288'000 CHF**

Ratio EL/VV  
- %

Ratio EL/PR  
- %

---

Vacant de la période  
- %

Vacant septembre 2023  
- %

**GLAND** Rue de la Paix 3



Type d'immeuble  
**En construction**

Logements (nb/surface)  
-/- m<sup>2</sup>

Surfaces commerciales  
- m<sup>2</sup>

Revenus locatifs  
**81'000 CHF**

État locatif EL annualisé  
**162'000 CHF**

Prix de revient PR  
**6'463'245 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'273'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.23 %**

Ratio EL/PR  
**2.51 %**

---

Vacant de la période  
- %

Vacant septembre 2023  
- %

**GLAND** Rue de la Paix 5



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**33/2'521 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**200 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**490'025 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'014'840 CHF**

Prix de revient PR  
**16'366'541 CHF**

Valeur vénale VV  
**24'169'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.20 %**

Ratio EL/PR  
**6.20 %**

---

Chauffage  
**à distance**

Photovoltaïque  
**30.00 kW**

Vacant de la période  
**3.45 %**

Vacant septembre 2023  
**10.51 %**

**GLAND** Rue de Savoie 4



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**9/672 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
- m<sup>2</sup>

Revenus locatifs  
**120'420 CHF**

État locatif EL annualisé  
**240'840 CHF**

Prix de revient PR  
**7'074'638 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'193'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.35 %**

Ratio EL/PR  
**3.40 %**

---

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Photovoltaïque  
**9.60 kW**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2023  
**0.00 %**

**LAUSANNE** Route de Berne 2



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>509'339 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.46 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>
Logements (nb/surface) <b>54/1'220 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'041'102 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.90 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>15'085'337 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz, pompe à chaleur</b>	<b>A 22.00</b>
	Valeur vénale VV <b>19'057'000 CHF</b>	Photovoltaïque <b>40.00 kW</b>	<b>C 103.00</b>

**LAUSANNE** Rue du Bugnon 6, 8, 10



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>385'310 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.80 %</b>	Vacant de la période <b>1.33 %</b>
Logements (nb/surface) <b>52/2'827 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>884'556 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>7.01 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>494 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>12'621'599 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	<b>C 15.00</b>
	Valeur vénale VV <b>23'271'000 CHF</b>	Photovoltaïque <b>41.00 kW</b>	<b>C 138.00</b>

**LAUSANNE** Avenue de Chailly 2



Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>185'466 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.70 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>
Logements (nb/surface) <b>13/1'020 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>370'932 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.94 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>443 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>9'415'521 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	<b>B 10.00</b>
	Valeur vénale VV <b>10'012'000 CHF</b>		<b>C 93.00</b>

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



Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>726'919 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.06 %</b>	Vacant de la période <b>4.37 %</b>
Logements (nb/surface) <b>79/3'620 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'521'708 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.58 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>2'685 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>27'249'901 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	<b>C 46.00</b>
	Valeur vénale VV <b>37'510'000 CHF</b>		<b>D 205.00</b>

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



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>1'056'624 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.69 %</b>	Vacant de la période <b>0.55 %</b>
Logements (nb/surface) <b>73/6'135 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>2'126'988 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.06 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>1.72 %</b>
Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>42'039'326 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	<b>C 8.00</b>
	Valeur vénale VV <b>57'610'000 CHF</b>	Photovoltaïque <b>110.00 kW</b>	<b>B 67.00</b>

**LAUSANNE** Rue de Genève 95



Type d'immeuble  
**Commercial**

Logements (nb/surface)  
-/- m<sup>2</sup>

Surfaces commerciales  
**1'720 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**145'344 CHF**

État locatif EL annualisé  
**307'152 CHF**

Prix de revient PR  
**5'389'370 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'808'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**6.39 %**

Ratio EL/PR  
**5.70 %**

---

Chauffage  
**à distance**

Vacant de la période  
**5.36 %**

Vacant septembre 2023  
**5.36 %**

**LAUSANNE** Rue de l'Industrie 9, 11



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**37/2'065 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**377 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**305'407 CHF**

État locatif EL annualisé  
**613'404 CHF**

Prix de revient PR  
**8'989'372 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'573'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.52 %**

Ratio EL/PR  
**6.82 %**

---

Chauffage  
**à distance**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2023  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> B 10.00**

**IE D 88.00**

**LAUSANNE** Avenue d'Ouchy 10



Type d'immeuble  
**Commercial**

Logements (nb/surface)  
-/- m<sup>2</sup>

Surfaces commerciales  
**1'080 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**192'000 CHF**

État locatif EL annualisé  
**384'000 CHF**

Prix de revient PR  
**8'183'777 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'523'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.51 %**

Ratio EL/PR  
**4.69 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2023  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> A 5.00**

**LAUSANNE** Route du Pavement 75, 75A



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**15/847 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**180 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**170'000 CHF**

État locatif EL annualisé  
**342'340 CHF**

Prix de revient PR  
**5'831'465 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'245'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.73 %**

Ratio EL/PR  
**5.87 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de la période  
**0.68 %**

Vacant septembre 2023  
**4.10 %**

**CO<sub>2</sub> B 37.00**

**IE D 166.00**

**LAUSANNE** Chemin des Rosiers 2



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**32/1'123 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**173 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**255'588 CHF**

État locatif EL annualisé  
**517'032 CHF**

Prix de revient PR  
**8'508'801 CHF**

Valeur vénale VV  
**11'240'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.60 %**

Ratio EL/PR  
**6.08 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de la période  
**0.65 %**

Vacant septembre 2023  
**2.49 %**

**CO<sub>2</sub> B 41.00**

**IE D 184.00**

**LAUSANNE** **Chemin des Rosiers 3**



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>290'300 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.73 %</b>	Vacant de la période <b>0.34 %</b>
Logements (nb/surface) <b>37/1'581 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>582'960 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.57 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>1.05 %</b>
Surfaces commerciales <b>115 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>10'471'108 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	<b>B 41.00</b>
	Valeur vénale VV <b>12'330'000 CHF</b>		<b>D 183.00</b>

**LAUSANNE** **Chemin des Rosiers 4**



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>309'771 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.65 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>
Logements (nb/surface) <b>45/1'606 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>626'436 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.10 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>270 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>10'276'874 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	<b>B 46.00</b>
	Valeur vénale VV <b>13'470'000 CHF</b>		<b>D 206.00</b>

**LAUSANNE** **Chemin des Rosiers 5**



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>291'866 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.23 %</b>	Vacant de la période <b>0.41 %</b>
Logements (nb/surface) <b>42/1'484 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>587'952 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.48 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>1.06 %</b>
Surfaces commerciales <b>110 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>10'719'936 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	<b>B 55.00</b>
	Valeur vénale VV <b>13'890'000 CHF</b>		<b>E 245.00</b>

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



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>4'414'360 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.91 %</b>	Vacant de la période <b>1.42 %</b>
Logements (nb/surface) <b>375/27'813 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>8'976'278 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.91 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>1.28 %</b>
Surfaces commerciales <b>703 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>151'813'909 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	
	Valeur vénale VV <b>229'708'000 CHF</b>	Photovoltaïque <b>62.84 kW</b>	

**LAUSANNE** **Avenue de Sévelin 15**



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>610'135 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.96 %</b>	Vacant de la période <b>1.09 %</b>
Logements (nb/surface) <b>61/3'241 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'233'780 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.26 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>4.59 %</b>
Surfaces commerciales <b>1'371 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>28'953'365 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	
	Valeur vénale VV <b>31'160'000 CHF</b>	Photovoltaïque <b>165.43 kW</b>	

**LAUSANNE** Avenue du Théâtre 7

**Type d'immeuble Commercial**

Logements (nb/surface) **-/- m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales **5'180 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs **723'376 CHF**

État locatif EL annualisé **1'485'980 CHF**

Prix de revient PR **34'654'615 CHF**

Valeur vénale VV **32'647'000 CHF**

Ratio EL/VV **4.55 %**

Ratio EL/PR **4.29 %**

Vacant de la période **2.60 %**

Vacant septembre 2023 **2.58 %**

Chauffage **Gaz, mazout**

**CO<sub>2</sub> B 40.00**

**IE D 183.00**

**MONTREUX** Grand Rue 90, 92

**Type d'immeuble Commercial**

Logements (nb/surface) **10/1'354 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales **7'724 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs **1'120'334 CHF**

État locatif EL annualisé **2'151'412 CHF**

Prix de revient PR **43'153'792 CHF**

Valeur vénale VV **45'190'000 CHF**

Ratio EL/VV **4.76 %**

Ratio EL/PR **4.99 %**

Vacant de la période **3.40 %**

Vacant septembre 2023 **2.76 %**

Chauffage **Gaz**

**CO<sub>2</sub> B 26.00**

**IE C 138.00**

**NYON** Chemin de la Redoute 1, 3

**Type d'immeuble Habitation**

Logements (nb/surface) **25/1'535 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales **- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs **202'224 CHF**

État locatif EL annualisé **404'448 CHF**

Prix de revient PR **8'784'353 CHF**

Valeur vénale VV **8'633'000 CHF**

Ratio EL/VV **4.68 %**

Ratio EL/PR **4.60 %**

Vacant de la période **0.00 %**

Vacant septembre 2023 **0.00 %**

Chauffage **Mazout**

**CO<sub>2</sub> B 70.00**

**IE E 238.00**

Photovoltaïque **40.56 kW**

**PUIDOUX** Chemin de Publoz 13, 15

**Type d'immeuble Habitation**

Logements (nb/surface) **91/5'794 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales **- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs **646'474 CHF**

État locatif EL annualisé **1'356'630 CHF**

Prix de revient PR **23'727'529 CHF**

Valeur vénale VV **29'693'000 CHF**

Ratio EL/VV **4.57 %**

Ratio EL/PR **5.72 %**

Vacant de la période **4.35 %**

Vacant septembre 2023 **5.42 %**

Chauffage **à distance**

**CO<sub>2</sub> B 25.00**

**PUIDOUX** Route de Sous-la-Ville 8

**Type d'immeuble Habitation**

Logements (nb/surface) **64/3'192 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales **- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs **351'853 CHF**

État locatif EL annualisé **731'160 CHF**

Prix de revient PR **18'937'410 CHF**

Valeur vénale VV **18'920'000 CHF**

Ratio EL/VV **3.86 %**

Ratio EL/PR **3.86 %**

Vacant de la période **2.44 %**

Vacant septembre 2023 **0.00 %**

Chauffage **Gaz**

**REGENS**

Rue de Crissier 9B



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**32/941 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**163'644 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**332'688 CHF**

Prix de revient PR  
**10'073'081 CHF**

Valeur vénale VV  
**9'506'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.50 %**

Ratio EL/PR  
**3.30 %**

Vacant de la période  
**1.71 %**

Vacant septembre 2023  
**1.08 %**

Chauffage  
**Mazout**

CO<sub>2</sub> **E 63.00**

**ST-SULPICE**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**186/3'763 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**387 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**809'441 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**1'654'095 CHF**

Prix de revient PR  
**38'390'329 CHF**

Valeur vénale VV  
**46'650'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.55 %**

Ratio EL/PR  
**4.31 %**

Vacant de la période  
**0.28 %**

Vacant septembre 2023  
**0.26 %**

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

CO<sub>2</sub> **D 26.00**

Photovoltaïque  
**88.00 kW**

IE **C 126.00**

**VEVEY**

Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**46/2'766 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**285'999 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**638'746 CHF**

Prix de revient PR  
**18'473'152 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'980'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.76 %**

Ratio EL/PR  
**3.46 %**

Vacant de la période  
**10.48 %**

Vacant septembre 2023  
**0.00 %**

Chauffage  
**Mazout**

CO<sub>2</sub> **E 60.00**

**VEVEY**

Rue des Marronniers 8, 10



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**30/1'782 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**217'614 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**435'288 CHF**

Prix de revient PR  
**7'026'383 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'329'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.21 %**

Ratio EL/PR  
**6.20 %**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2023  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

**YVERDON-LES-BAINS**

Rue St-Roch 36, 38, 40, 42



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**63/4'380 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**667'647 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**1'351'116 CHF**

Prix de revient PR  
**26'329'496 CHF**

Valeur vénale VV  
**31'434'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.30 %**

Ratio EL/PR  
**5.13 %**

Vacant de la période  
**1.17 %**

Vacant septembre 2023  
**1.08 %**

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

CO<sub>2</sub> **B 18.00**

IE **B 83.00**

### ZÜRICH Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface)  
**298/22'250 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**67'618 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**8'831'059 CHF**

État locatif EL annualisé  
**19'423'624 CHF**

Prix de revient PR  
**627'206'057 CHF**

Valeur vénale VV  
**656'657'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.96 %**

Ratio EL/PR  
**3.10 %**

Vacant de la période  
**9.45 %**

Vacant septembre 2023  
**9.36 %**

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



 Type d'immeuble  
**Commercial**

 Logements (nb/surface)  
**25/2'665 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**3'113 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**685'410 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'376'171 CHF**

Prix de revient PR  
**25'884'755 CHF**

Valeur vénale VV  
**27'480'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.01 %**

Ratio EL/PR  
**5.32 %**

Vacant de la période  
**0.32 %**

Vacant septembre 2023  
**0.16 %**

 Chauffage  
**Mazout**

 **CO<sub>2</sub> D 41.00**

 **IE C 146.00**

### DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**24/1'950 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**186'069 CHF**

État locatif EL annualisé  
**381'013 CHF**

Prix de revient PR  
**7'867'757 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'733'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.36 %**

Ratio EL/PR  
**4.84 %**

Vacant de la période  
**2.02 %**

Vacant septembre 2023  
**4.51 %**

 Chauffage  
**Mazout**

 **CO<sub>2</sub> B 55.00**

 **IE D 189.00**

### HORGEN Neugasse 3-17



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**77/6'447 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**1'237'609 CHF**

État locatif EL annualisé  
**2'486'820 CHF**

Prix de revient PR  
**63'930'300 CHF**

Valeur vénale VV  
**80'110'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.10 %**

Ratio EL/PR  
**3.89 %**

Vacant de la période  
**0.15 %**

Vacant septembre 2023  
**0.09 %**

 Chauffage  
**à distance**

 Photovoltaïque  
**126.72 kW**

### HORGEN Neugasse 18



 Type d'immeuble  
**Commercial**

 Logements (nb/surface)  
**-/- m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**32'221 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**3'635'445 CHF**

État locatif EL annualisé  
**7'270'987 CHF**

Prix de revient PR  
**125'457'154 CHF**

Valeur vénale VV  
**137'820'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.28 %**

Ratio EL/PR  
**5.80 %**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2023  
**0.00 %**

 Chauffage  
**Mazout**

 **CO<sub>2</sub> A 6.00**

 **IE B 54.00**

 Immeuble en droit de superficie

**HORGEN** Neugasse 19, 35



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**134/8'287 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**806 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**1'710'178 CHF**

État locatif EL annualisé  
**3'458'084 CHF**

Prix de revient PR  
**108'232'867 CHF**

Valeur vénale VV  
**111'520'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.10 %**

Ratio EL/PR  
**3.20 %**

---

Photovoltaïque  
**68.02 kW**

Vacant de la période  
**1.09 %**

Vacant septembre 2023  
**1.87 %**

**HORGEN** Neugasse B1



Type d'immeuble  
**En construction**

Logements (nb/surface)  
**-/- m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**- CHF**

État locatif EL annualisé  
**- CHF**

Prix de revient PR  
**51'068'558 CHF**

Valeur vénale VV  
**58'220'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**- %**

Ratio EL/PR  
**- %**

---

Vacant de la période  
**- %**

Vacant septembre 2023  
**- %**

**HORGEN** Neugasse B2



Type d'immeuble  
**En construction**

Logements (nb/surface)  
**-/- m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**- CHF**

État locatif EL annualisé  
**- CHF**

Prix de revient PR  
**92'454'597 CHF**

Valeur vénale VV  
**108'880'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**- %**

Ratio EL/PR  
**- %**

---

Vacant de la période  
**- %**

Vacant septembre 2023  
**- %**

**HORGEN** Neugasse B3



Type d'immeuble  
**En construction**

Logements (nb/surface)  
**-/- m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**- CHF**

État locatif EL annualisé  
**- CHF**

Prix de revient PR  
**4'241'064 CHF**

Valeur vénale VV  
**1'974'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**- %**

Ratio EL/PR  
**- %**

---

Vacant de la période  
**- %**

Vacant septembre 2023  
**- %**

**MEILEN** Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



Type d'immeuble  
**Commercial**

Logements (nb/surface)  
**2/399 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**15'834 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**137'172 CHF**

État locatif EL annualisé  
**602'103 CHF**

Prix de revient PR  
**31'491'913 CHF**

Valeur vénale VV  
**19'530'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.08 %**

Ratio EL/PR  
**1.91 %**

---

Chauffage  
**Mazout**

Vacant de la période  
**54.44 %**

Vacant septembre 2023  
**62.28 %**

**MEILEN** Alte Landstrasse 161



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>191'166 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.55 %</b>	Vacant de la période <b>0.53 %</b>
Logements (nb/surface) <b>15/1'221 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>384'372 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.65 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.53 %</b>
Surfaces commerciales <b>295 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>10'540'217 CHF</b>	Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	
	Valeur vénale VV <b>10'820'000 CHF</b>		

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



Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>195'506 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.37 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>
Logements (nb/surface) <b>21/1'281 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>391'563 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.59 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>456 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>10'903'512 CHF</b>	Chauffage <b>Mazout</b>	
	Valeur vénale VV <b>11'610'000 CHF</b>	<b>D 31.00</b>	
		<b>C 110.00</b>	

**URDORF** In der Luberzen 40, 42



Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>467'525 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>7.51 %</b>	Vacant de la période <b>41.90 %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'611'050 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.67 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>43.77 %</b>
Surfaces commerciales <b>7'539 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>24'148'969 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
	Valeur vénale VV <b>21'460'000 CHF</b>	<b>C 20.00</b>	
		<b>C 94.00</b>	

**VOLKETSWIL** Javastrasse 2, 4



Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>384'979 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.69 %</b>	Vacant de la période <b>50.47 %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'461'461 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.02 %</b>	Vacant septembre 2023 <b>46.01 %</b>
Surfaces commerciales <b>7'354 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>24'262'470 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
	Valeur vénale VV <b>21'840'000 CHF</b>	<b>C 39.00</b>	
		<b>D 216.00</b>	

**WINTERTHOUR** Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)



Type d'immeuble <b>En construction</b>	Revenus locatifs <b>- CHF</b>	Ratio EL/VV <b>- %</b>	Vacant de la période <b>- %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>- CHF</b>	Ratio EL/PR <b>- %</b>	Vacant septembre 2023 <b>- %</b>
Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>46'721'924 CHF</b>		
	Valeur vénale VV <b>36'660'000 CHF</b>		

Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

04

# Mentions légales



# Impressum

## Editeur et responsable de publication

Realstone SA  
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne  
T +41 58 262 00 00  
[info@realstone.ch](mailto:info@realstone.ch)  
[www.realstone.ch](http://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