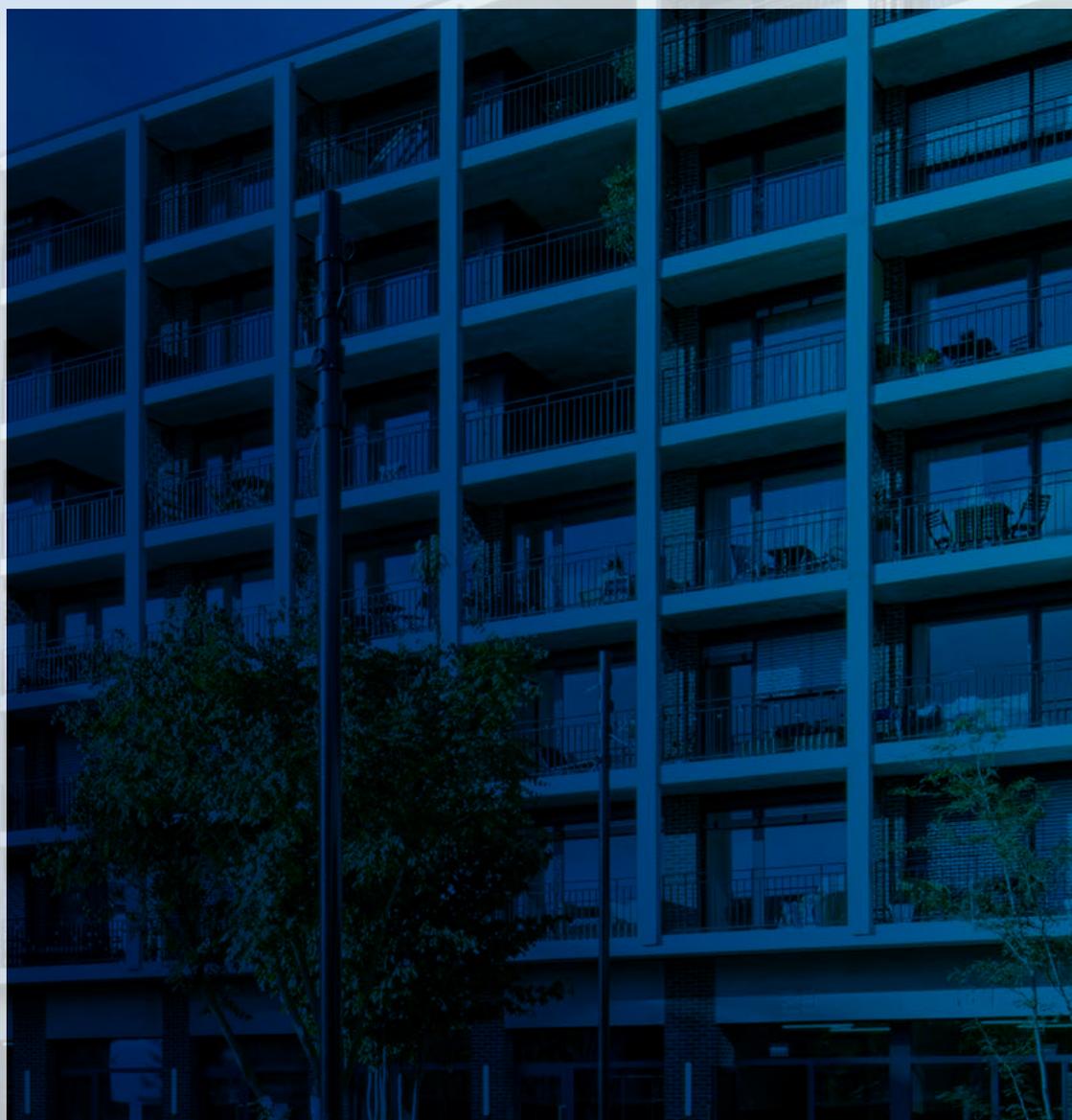


# 24

---

**RSF**



**REALSTONE**

**FONDS  
REALSTONE RSF**

**RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2024**

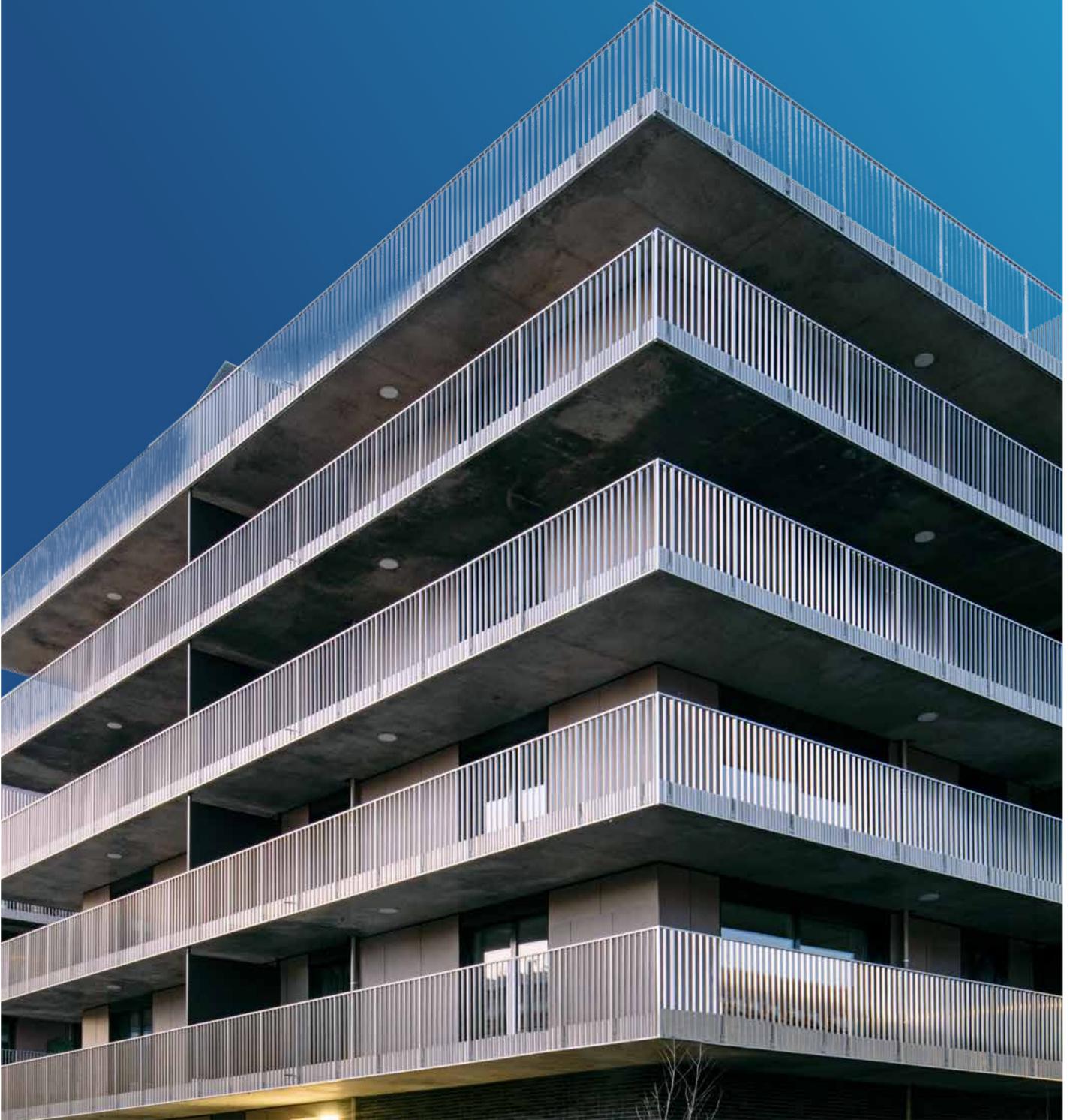


# Sommaire

<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	14
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	14
	Achats et ventes durant la période	15
	Evènements postérieurs à la date du bilan	15
<b>03</b>	<b>Les immeubles</b>	
	Composition du parc	17
	Inventaire des immeubles	19
<b>04</b>	<b>Mentions légales</b>	
	Impressum	45
	Disclaimer	45

# 01

# Introduction



# Présentation

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

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

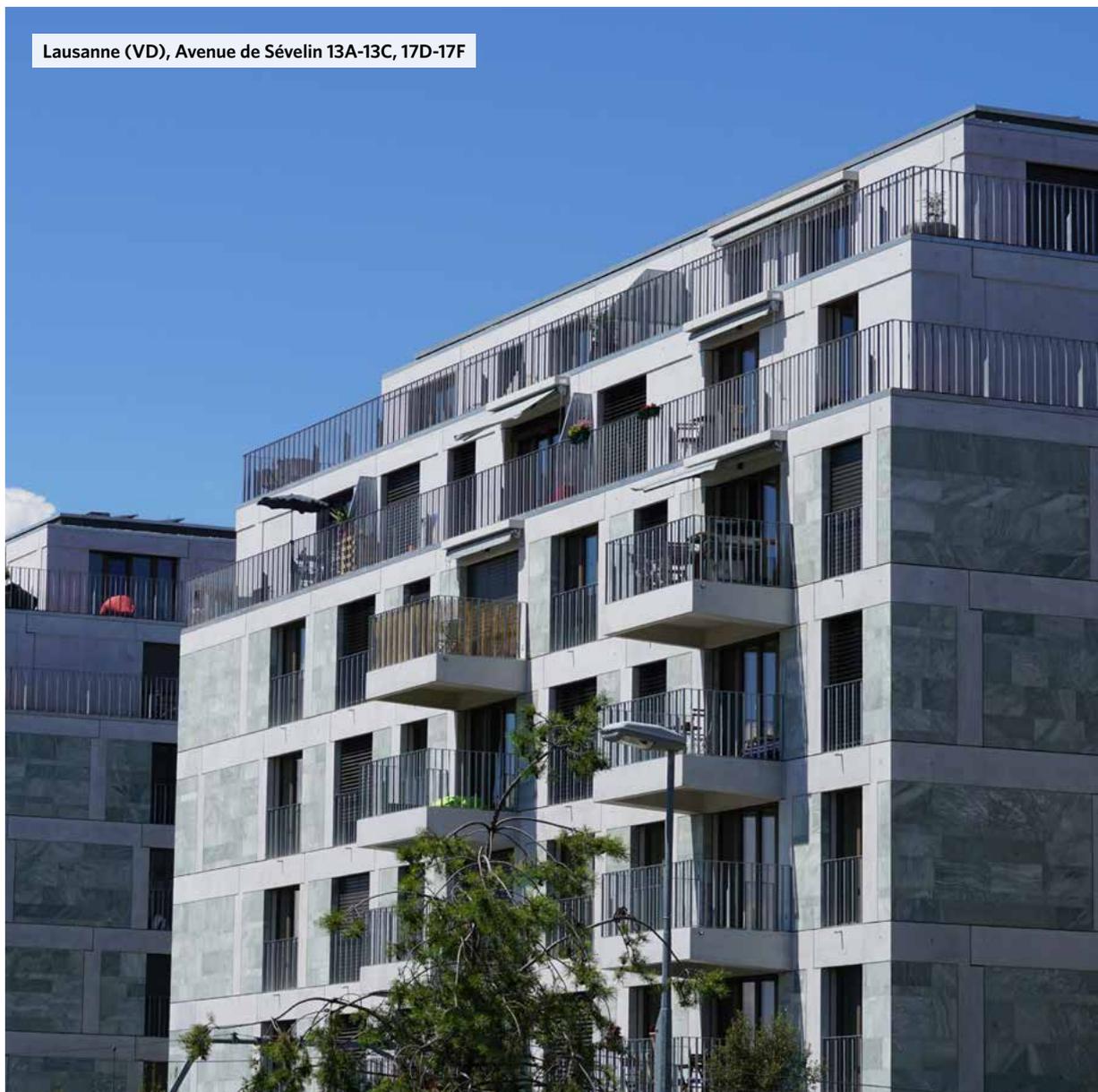
Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'in-

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

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

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

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



# Données clés

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

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF
30.09.2024	13'415'491	1'633'952'438.54	121.80
30.09.2023	13'415'491	1'665'195'475.21	124.12
30.09.2022	13'415'491	1'687'462'767.73	125.78

	au 30.09.2024	au 30.09.2023
<b>Indices calculés selon la directive de l'AMAS</b>		
Quote-part de perte sur loyer	7.91 %	8.88 %
Coefficient d'endettement	31.03 %	30.25 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.73 %	63.99 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) <sup>•</sup>	0.79 %	0.79 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) <sup>•</sup>	1.13 %	1.18 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) <sup>•</sup>	1.95 %	1.25 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) <sup>•</sup>	3.15 %	2.23 %
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n/a	n/a
Agio/Disagio	6.32 %	-2.11 %
Rendement de placement <sup>•</sup>	1.99 %	1.28 %

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

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

- <sup>•</sup> Annualisé.
- <sup>•</sup> Calcul pour 6 mois (du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 30 septembre 2024).
- <sup>•</sup> Du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2024.
- <sup>•</sup> Du 25 juin 2008 au 30 septembre 2024 (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

Directeur

## Experts chargés des estimations

### Wüest Partner SA

1204 Genève

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

### CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

représenté par M. Yves Cachemaille  
et M. Sönke Thiedemann

## Banque dépositaire

### Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

## Organe de révision

### PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

## Gestion des immeubles

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

### Bory & Cie SA

1208 Genève

### Burriplus

3005 Bern (depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024)

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

### Gerama SA

1701 Fribourg

### Grange & Cie SA

1208 Genève

### Multigestioni SA

6600 Locarno

### Privera AG

3073 Gümligen

### Régie de Fribourg SA

1701 Fribourg

### Rilsa SA

1002 Lausanne

### Sidenza SA

8304 Wallisellen (depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024)

### Wincasa AG

8404 Winterthur

# 02

## Comptes et indications importantes



# Compte de fortune

	au 30.09.2024 CHF	au 30.09.2023 CHF
<b>Actifs</b>		
Avoirs bancaires à vue	12'852'891.10	8'349'933.29
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	1'459'754'000.00	1'409'881'000.00
Immeubles à usage mixte	411'491'000.00	289'489'000.00
Immeubles à usage commercial	480'473'000.00	545'746'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	72'435'000.00	229'295'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>2'424'153'000.00</b>	<b>2'474'411'000.00</b>
Autres actifs	58'653'154.97	49'540'907.46
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2'495'659'046.07</b>	<b>2'532'301'840.75</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	392'629'500.00	454'805'852.30
Autres engagements à court terme	129'046'345.77	73'577'323.86
<b>Engagements à long terme</b>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	299'498'000.00	293'780'500.00
<b>Total des passifs</b>	<b>821'173'845.77</b>	<b>822'163'676.16</b>
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'674'485'200.30	1'710'138'164.59
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-40'532'761.76	-44'942'689.38
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1'633'952'438.54</b>	<b>1'665'195'475.21</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'651'769'964.40	1'691'741'094.86
Distribution	-49'637'316.70	-47'624'993.05
Solde des mouvements de parts	—	—
Résultat total	31'819'790.84	21'079'373.39
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période</b>	<b>1'633'952'438.54</b>	<b>1'665'195'475.21</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>121.80</b>	<b>124.12</b>
<b>Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	11'278'023.46	10'594'279.27
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Aucune	Aucune

# Compte de résultat

	du 01.04.2024 au 30.09.2024 CHF	du 01.04.2023 au 30.09.2023 CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	45'137'933.33	45'712'741.53
Produits des avoirs en banque	2'405.15	—
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2'646'603.89	2'365'287.35
Autres revenus	765'156.66	654'389.35
<b>Total des revenus</b>	<b>48'552'099.03</b>	<b>48'732'418.23</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	6'658'458.44	6'543'695.57
Entretien et réparations ordinaires	3'048'584.41	2'681'989.28
Entretien et réparations extraordinaires	664'152.29	537'485.03
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	2'966'219.55	4'380'326.23
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	1'095'011.59	1'558'244.33
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	3'006'322.99	3'090'661.68
Amortissements des immeubles	303'950.48	1'032'057.52
Impôts directs	3'161'842.99	3'529'781.98
Frais d'estimation et d'audit	170'362.57	176'067.70
Frais bancaires	79'690.46	36'474.05
Frais de publication, d'impression, autres	66'648.60	17'399.32
Rémunération réglementaire versée à la direction	5'855'831.31	6'052'477.56
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	484'620.38	453'386.00
<b>Total des charges</b>	<b>27'561'696.06</b>	<b>30'090'046.25</b>
<b>Résultats</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>20'990'402.97</b>	<b>18'642'371.98</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	132'898.36	—
<b>Résultat réalisé</b>	<b>21'123'301.33</b>	<b>18'642'371.98</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	10'696'489.51	2'437'001.41
<b>Résultat total de la période</b>	<b>31'819'790.84</b>	<b>21'079'373.39</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	21'123'301.33	18'642'371.98
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	17'760'420.68	13'806'247.89
Report de gain en capital de l'exercice précédent	14'229'923.34	6'649'266.73
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>53'113'645.35</b>	<b>39'097'886.60</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	38'750'823.65	32'448'619.87
Report à nouveau de gain en capital	14'362'821.70	6'649'266.73
<b>Report total à nouveau</b>	<b>53'113'645.35</b>	<b>39'097'886.60</b>

# Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
<b>Hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2024</b>				
<b>Court terme</b>				
Variable	120'997'500.00	2.09 %	01.10.23	31.10.24
Variable	5'000'000.00	2.09 %	31.05.24	31.10.24
Variable	20'005'000.00	1.99 %	28.09.22	31.10.24
Variable	3'050'000.00	1.59 %	27.09.22	31.10.24
Variable	85'000'000.00	1.74 %	25.06.20	31.10.24
Variable	18'500'000.00	1.64 %	30.03.22	15.11.24
Variable	1'000'000.00	1.65 %	11.09.24	11.12.24
Variable	24'299'000.00	1.65 %	24.08.20	27.12.24
Fixe	10'000'000.00	1.21 %	27.02.15	27.02.25
Fixe	1'000'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fixe	3'500'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fixe	6'000'000.00	1.76 %	16.09.24	31.03.25
Fixe	8'500'000.00	1.73 %	30.09.24	31.03.25
Fixe	21'010'000.00	1.51 %	02.04.16	01.04.25
Fixe	45'000'000.00	1.70 %	30.04.24	30.04.25
Fixe	9'368'000.00	1.20 %	07.05.17	06.05.25
Fixe	10'400'000.00	2.72 %	30.06.15	30.06.25
<b>Total court terme</b>	<b>392'629'500.00</b>			
<b>Long terme (de 1 à 5 ans)</b>				
Fixe	7'000'000.00	2.15 %	16.10.23	16.10.25
Fixe	17'400'000.00	1.00 %	09.05.16	26.11.25
Fixe	9'000'000.00	1.50 %	31.12.15	31.12.25
Fixe	10'000'000.00	0.63 %	26.06.20	11.01.26
Fixe	25'000'000.00	1.95 %	05.11.22	05.02.26
Fixe	4'600'000.00	1.09 %	29.12.17	30.06.26
Fixe	3'950'000.00	2.17 %	13.10.23	13.10.26
Fixe	4'800'000.00	1.99 %	11.12.23	11.12.26
Fixe	7'600'000.00	1.88 %	14.01.24	13.01.27
Fixe	4'645'500.00	1.60 %	27.03.24	27.03.27
Fixe	12'577'500.00	1.21 %	09.06.18	08.06.27
Fixe	20'000'000.00	2.29 %	15.06.23	15.06.27
Fixe	7'000'000.00	0.74 %	28.06.19	27.06.27
Fixe	8'000'000.00	2.11 %	16.10.23	16.10.27
Fixe	11'000'000.00	0.50 %	01.12.20	30.11.27
Fixe	10'000'000.00	1.85 %	11.01.24	11.01.28
Fixe	15'000'000.00	0.85 %	26.06.20	11.01.28
Fixe	10'000'000.00	2.57 %	16.03.23	16.03.28
Fixe	10'000'000.00	1.71 %	27.03.24	27.03.28
Fixe	30'000'000.00	1.30 %	31.03.18	31.03.28
Fixe	30'000'000.00	2.25 %	07.07.23	07.07.28
Fixe	5'940'000.00	1.00 %	01.10.16	30.09.28

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

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

Variable	24'299'000.00	2.12 %	24.08.20	29.04.24
Variable	45'000'000.00	2.15 %	01.09.23	30.04.24
Variable	45'597'500.00	2.53 %	16.01.24	30.04.24
Variable	69'155'000.00	2.07 %	28.09.22	30.04.24
Variable	13'750'000.00	2.12 %	10.07.23	30.04.24
Variable	85'000'000.00	1.96 %	25.06.20	30.04.24
Variable	18'500'000.00	2.13 %	30.03.22	15.05.24
Variable	3'090'000.00	2.07 %	27.09.22	30.06.24
Fixe	6'000'000.00	1.75 %	15.09.15	16.09.24
Fixe	8'500'000.00	1.76 %	30.09.15	30.09.24

# Engagements de paiements contractuels

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

Type d'engagement	CHF
<b>Engagements de paiements contractuels</b>	
Achat d'immeubles	0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	33'209'782.00

## Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.48 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	Aucune émission
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors du développement de projets de construction selon ancien contrat de fonds (art. 19 ch. 4) <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 ch. 6 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors de rénovations ou transformations selon ancien contrat de fonds (art. 19 ch. 6 let. c) <sup>•</sup>	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 6 let. c)	6.00 %	6.00 %

### Rémunération à la banque dépositaire

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières (art. 19 ch. 11)	125.- /Position	125.- /Position
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19 ch. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	0.50 %

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

### Transparence des commissions de gestion

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

« Commercialisation » de la commission de gestion aux distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19 ch. 10). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1<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 se monte à 4.16 % au 30 septembre 2024 et les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.34 % à 5.43 % au 30 septembre 2024, inchangé depuis le 31 mars 2024. En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré se monte à 3.03 % et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.57 % à 4.34 % au 30 septembre 2024, inchangé depuis le 31 mars 2024.

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

# Liste des sociétés immobilières

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

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

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

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



# Achats et ventes durant la période

## Achats

Aucun achat pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 30 septembre 2024.

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

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

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 30 septembre 2024.

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

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

# Événements postérieurs à la date du bilan

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

# 03

## Les immeubles

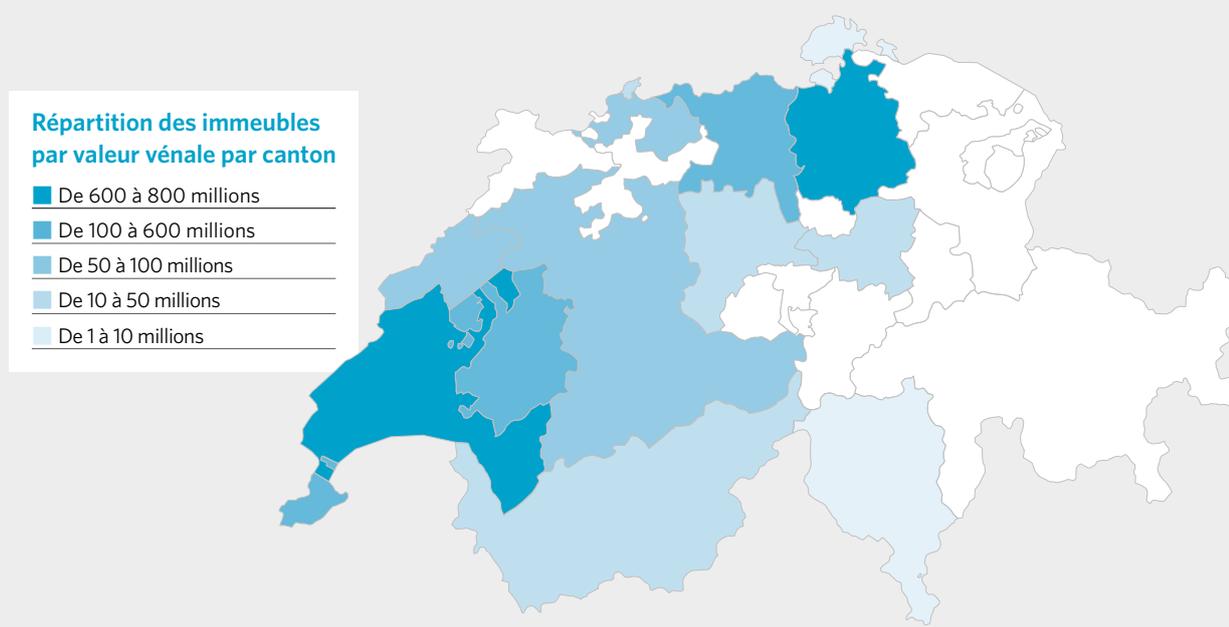


# Composition du parc immobilier

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

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

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



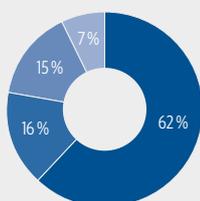
	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
<b>Répartition des immeubles par canton</b>				
Zurich	31.62 %	766'487'000.00	3.60 %	6.86 %
Vaud	30.20 %	731'755'000.00	4.18 %	1.85 %
Fribourg	8.86 %	214'901'000.00	4.96 %	3.73 %
Argovie	8.36 %	202'667'000.00	4.32 %	5.23 %
Genève	7.12 %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

# Composition du parc immobilier



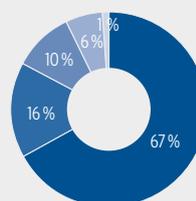
	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
<b>Répartition des immeubles par type</b>				
<b>Logements [nb]</b>	3'285	30	672	—
<b>Surfaces résidentielles [m<sup>2</sup>]</b>	198'399	3'289	43'611	—
<b>Surfaces commerciales [m<sup>2</sup>]</b>	12'835	107'469	21'266	—
<b>Revenus locatifs [CHF]</b>	26'778'411	11'033'934	7'075'739	81'000
<b>Etat locatif EL [CHF]</b>	59'190'919	27'238'482	17'759'047	162'000
<b>Prix de revient PR [CHF]</b>	1'240'478'329	526'170'245	380'422'052	84'846'614
<b>Valeur vénale VV [CHF]</b>	1'459'754'000	480'473'000	411'491'000	72'435'000
<b>Ratio EL/VV</b>	4.05 %	5.67 %	4.32 %	0.22 %
<b>Ratio EL/PR</b>	4.77 %	5.18 %	4.67 %	0.19 %

**Répartition par note macro** <sup>o</sup>  
selon la valeur vénale au 30 septembre 2024



■ Note macro entre 4.5 et 5	<b>62 %</b>
■ Note macro entre 4 et 4.5	<b>16 %</b>
■ Note macro entre 3.5 et 4	<b>15 %</b>
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	<b>7 %</b>

**Répartition par utilisation**  
selon les revenus locatifs au 30 septembre 2024



■ Logements	<b>67 %</b>
■ Surfaces commerciales	<b>16 %</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 2024, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Realstone RSF.

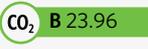
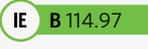
<sup>o</sup> Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 30 septembre 2024.

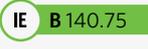
# Inventaire des immeubles

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>421/29'078 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>4'125'600 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.32 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>6'525 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>8'763'055 CHF</b> Prix de revient PR <b>195'973'117 CHF</b> Valeur vénale VV <b>202'667'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.47 %</b> Vacant de la période <b>5.23 %</b> Vacant septembre 2024 <b>4.70 %</b>

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

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>362'197 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.04 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>40/1'078 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>757'787 CHF</b> Prix de revient PR <b>12'384'222 CHF</b> Valeur vénale VV <b>15'045'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.12 %</b> Vacant de la période <b>4.12 %</b> Vacant septembre 2024 <b>2.75 %</b>
 Surfaces commerciales <b>671 m<sup>2</sup></b>		 Chauffage <b>à distance</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 23.96</b>
			 <b>IE B 114.97</b>

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>38'177 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.22 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>2/225 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>149'827 CHF</b> Prix de revient PR <b>4'086'389 CHF</b> Valeur vénale VV <b>2'872'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.67 %</b> Vacant de la période <b>48.92 %</b> Vacant septembre 2024 <b>9.08 %</b>
 Surfaces commerciales <b>913 m<sup>2</sup></b>		 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>CO<sub>2</sub> E 41.37</b>
			 <b>IE B 140.75</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  
**993'651 CHF**

État locatif EL annualisé  
**2'028'439 CHF**

Prix de revient PR  
**42'046'788 CHF**

Valeur vénale VV  
**47'290'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.29 %**

Ratio EL/PR  
**4.82 %**

Chauffage  
**Gaz**

Photovoltaïque  
**182.45 kW**

Vacant de la période  
**1.70 %**

Vacant septembre 2024  
**3.15 %**

**CO<sub>2</sub> C 31.99**

**IE B 143.58**

**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  
**369'844 CHF**

État locatif EL annualisé  
**747'720 CHF**

Prix de revient PR  
**16'248'534 CHF**

Valeur vénale VV  
**17'620'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.24 %**

Ratio EL/PR  
**4.60 %**

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**8.10 %**

**RHEINFELDEN** Bahnhofstrasse 21



Type d'immeuble  
**Commercial**

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

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

Revenus locatifs  
**96'764 CHF**

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

Prix de revient PR  
**18'302'048 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'510'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**1.85 %**

Ratio EL/PR  
**1.66 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de la période  
**36.49 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

**SPREITENBACH** Willestrasse 5, 7



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**32/2'960 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**399'260 CHF**

État locatif EL annualisé  
**806'195 CHF**

Prix de revient PR  
**21'744'112 CHF**

Valeur vénale VV  
**21'850'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.69 %**

Ratio EL/PR  
**3.71 %**

Chauffage  
**Pellets**

Vacant de la période  
**0.83 %**

Vacant septembre 2024  
**2.58 %**

**UNTERSIGGENTHAL** Hardackerstrasse 2



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**14/1'223 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**132'100 CHF**

État locatif EL annualisé  
**337'572 CHF**

Prix de revient PR  
**8'107'333 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'980'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.23 %**

Ratio EL/PR  
**4.16 %**

Chauffage  
**à distance**

Vacant de la période  
**21.03 %**

Vacant septembre 2024  
**25.77 %**

**WILDEGG** Bruggerstrasse 7



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>18/1'578 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>267 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>209'276 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>420'614 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>10'270'222 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>9'680'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.35 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.10 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>0.00 %</b></p> <p>Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b></p>
---	---	---	--

---

Chauffage à distance  **A 6.39**

**B 56.99**

**WILDEGG** Bruggerstrasse 11A-11D



<p> Type d'immeuble <b>Mixte</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>38/4'123 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>2'566 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>667'441 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>1'362'592 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>25'732'578 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>26'450'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.15 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.30 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>1.83 %</b></p> <p>Vacant septembre 2024 <b>2.29 %</b></p>
--	--	---	--

---

Chauffage à distance  **A 4.34**

**A 38.28**

**WILDEGG** Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>46/2'985 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>33 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>287'916 CHF</b></p> <p>État locatif EL annualisé <b>659'719 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>12'375'048 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>11'170'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.91 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.33 %</b></p>	<p>Vacant de la période <b>8.92 %</b></p> <p>Vacant septembre 2024 <b>10.95 %</b></p>
--	--	---	---

---

Chauffage à distance  **B 19.94**

**C 179.64**

### BÂLE-CAMPAGNE Chiffres totaux du canton

Logements (nb/surface)  
**178/12'273 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**2'999 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**1'617'752 CHF**

État locatif EL annualisé  
**3'579'062 CHF**

Prix de revient PR  
**66'864'625 CHF**

Valeur vénale VV  
**68'625'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.22 %**

Ratio EL/PR  
**5.35 %**

Vacant de la période  
**9.65 %**

Vacant septembre 2024  
**7.96 %**

### MUTTENZ Eptingerstrasse 22

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**13/1'053 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**87'648 CHF**

État locatif EL annualisé  
**258'804 CHF**

Prix de revient PR  
**5'484'849 CHF**

Valeur vénale VV  
**5'585'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.63 %**

Ratio EL/PR  
**4.72 %**

Vacant de la période  
**32.86 %**

Vacant septembre 2024  
**33.86 %**

Chauffage  
**Mazout**

**CO<sub>2</sub> C 39.19**

**IE B 136.55**

### MÜNCHENSTEIN Therwilerstrasse 10, 12

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**20/1'525 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**206'447 CHF**

État locatif EL annualisé  
**430'906 CHF**

Prix de revient PR  
**9'478'553 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'540'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.09 %**

Ratio EL/PR  
**4.55 %**

Vacant de la période  
**4.85 %**

Vacant septembre 2024  
**3.05 %**

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> B 18.57**

**IE B 84.25**

### PRATTELN Wyhlenstrasse 10, 22

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**124/7'968 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**794'394 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'738'790 CHF**

Prix de revient PR  
**30'628'054 CHF**

Valeur vénale VV  
**32'170'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.41 %**

Ratio EL/PR  
**5.68 %**

Vacant de la période  
**8.66 %**

Vacant septembre 2024  
**6.65 %**

Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> A 11.25**

**IE B 101.66**

### REINACH Niederbergstrasse 1

Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**21/1'727 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**2'999 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**529'263 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'150'563 CHF**

Prix de revient PR  
**21'273'169 CHF**

Valeur vénale VV  
**20'330'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.66 %**

Ratio EL/PR  
**5.41 %**

Vacant de la période  
**7.68 %**

Vacant septembre 2024  
**5.94 %**

Chauffage  
**Mazout**

**BÂLE-VILLE** Chiffres totaux du canton



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

**BÂLE** Hochstrasse 66



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>97'086 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.28 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>	
	 Logements (nb/surface) <b>10/541 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>194'172 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.63 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>62 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>4'193'737 CHF</b>	 Chauffage à distance	<span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO<sub>2</sub> B 12.77</span>
	Valeur vénale VV <b>4'535'000 CHF</b>	<span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px;">IE B 117.66</span>		

**BÂLE** Luzernerring 91, 93



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>131'445 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.17 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>	
	 Logements (nb/surface) <b>8/1'198 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>269'320 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.49 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>152 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>7'715'033 CHF</b>	 Chauffage à distance	<span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO<sub>2</sub> A 8.43</span>
	Valeur vénale VV <b>6'463'000 CHF</b>	<span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px;">IE B 76.99</span>		

**BÂLE** Maulbeerstrasse 33



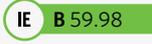
 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>55'169 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.17 %</b>	Vacant de la période <b>18.56 %</b>	
	 Logements (nb/surface) <b>7/405 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>137'700 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.30 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>28.32 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>110 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>4'168'190 CHF</b>	 Chauffage à distance	<span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO<sub>2</sub> B 16.23</span>
	Valeur vénale VV <b>3'300'000 CHF</b>	<span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px;">IE B 149.03</span>		

**BÂLE** Maulbeestrasse 31



 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>98'516 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.32 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>	
	 Logements (nb/surface) <b>9/624 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>197'220 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.40 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>145 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>3'654'925 CHF</b>	 Chauffage à distance	<span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO<sub>2</sub> A 9.50</span>
	Valeur vénale VV <b>3'710'000 CHF</b>	<span style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px;">IE B 87.28</span>		

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

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

**FRIBOURG** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface)  
**559/25'283 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**15'876 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**5'174'630 CHF**

État locatif EL annualisé  
**10'667'218 CHF**

Prix de revient PR  
**200'507'638 CHF**

Valeur vénale VV  
**214'901'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.96 %**

Ratio EL/PR  
**5.32 %**

Vacant de la période  
**3.73 %**

Vacant septembre 2024  
**1.60 %**

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



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**234/11'380 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**3'191 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**2'001'353 CHF**

État locatif EL annualisé  
**4'058'425 CHF**

Prix de revient PR  
**79'919'013 CHF**

Valeur vénale VV  
**92'850'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.37 %**

Ratio EL/PR  
**5.08 %**

Vacant de la période  
**4.16 %**

Vacant septembre 2024  
**0.64 %**

 Chauffage  
**à distance**

 Photovoltaïque  
**67.50 kW**

 **A 8.91**

 **B 77.76**

**FRIBOURG** Route des Arsenaux 15



 Type d'immeuble  
**Mixte**

 Logements (nb/surface)  
**37/2'649 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**2'894 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**564'085 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'132'450 CHF**

Prix de revient PR  
**19'327'192 CHF**

Valeur vénale VV  
**19'020'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.95 %**

Ratio EL/PR  
**5.86 %**

Vacant de la période  
**0.34 %**

Vacant septembre 2024  
**0.25 %**

 Chauffage  
**Gaz**

 **B 24.92**

 **B 113.72**

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



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**32/2'419 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**232'578 CHF**

État locatif EL annualisé  
**477'732 CHF**

Prix de revient PR  
**10'035'526 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'693'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.50 %**

Ratio EL/PR  
**4.76 %**

Vacant de la période  
**2.36 %**

Vacant septembre 2024  
**1.23 %**

 Chauffage  
**Mazout**

 **C 39.49**

 **B 134.92**

**FRIBOURG** Chemin des Rosiers 1



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**18/1'530 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**182'911 CHF**

État locatif EL annualisé  
**378'763 CHF**

Prix de revient PR  
**8'686'405 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'538'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.44 %**

Ratio EL/PR  
**4.36 %**

Vacant de la période  
**2.65 %**

Vacant septembre 2024  
**0.70 %**

 Chauffage  
**Gaz**

 **C 29.69**

 **B 132.11**

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

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**154/5'689 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**942'790 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'913'276 CHF**

Prix de revient PR  
**38'078'565 CHF**

Valeur vénale VV  
**45'870'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.17 %**

Ratio EL/PR  
**5.02 %**

Vacant de la période  
**1.49 %**

Vacant septembre 2024  
**1.13 %**

Chauffage  
**à distance**  **A 9.27**

Photovoltaïque  
**88.50 kW**  **B 82.95**

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

Type d'immeuble  
**Commercial**

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

Surfaces commerciales  
**9'189 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**786'333 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'777'412 CHF**

Prix de revient PR  
**24'882'006 CHF**

Valeur vénale VV  
**23'220'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**7.65 %**

Ratio EL/PR  
**7.14 %**

Vacant de la période  
**9.93 %**

Vacant septembre 2024  
**6.29 %**

Chauffage  
**Gaz**  **C 18.91**

Photovoltaïque  
**150.58 kW**  **B 86.63**

**GIVISIEZ** Route du Tir-Fééral 7

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**84/1'616 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**464'580 CHF**

État locatif EL annualisé  
**929'160 CHF**

Prix de revient PR  
**19'578'931 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'710'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.56 %**

Ratio EL/PR  
**4.75 %**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Photovoltaïque  
**32.25 kW**

**GENÈVE** Chiffres totaux du canton

Logements (nb/surface)  
**36/2'222 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**24'843 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**3'317'607 CHF**

État locatif EL annualisé  
**10'102'745 CHF**

Prix de revient PR  
**194'970'181 CHF**

Valeur vénale VV  
**172'525'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.86 %**

Ratio EL/PR  
**5.18 %**

Vacant de la période  
**34.69 %**

Vacant septembre 2024  
**30.10 %**

**GENÈVE** Avenue Eugène-Pittard 34

Type d'immeuble  
**Commercial**

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

Surfaces commerciales  
**2'029 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**599'723 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'199'037 CHF**

Prix de revient PR  
**34'315'637 CHF**

Valeur vénale VV  
**25'026'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.79 %**

Ratio EL/PR  
**3.49 %**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> C 27.06**

**IE B 137.77**

**GENÈVE** Chemin de Mon-Soleil 1A

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**12/1'086 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**146'910 CHF**

État locatif EL annualisé  
**296'040 CHF**

Prix de revient PR  
**6'275'457 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'923'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.74 %**

Ratio EL/PR  
**4.72 %**

Vacant de la période  
**0.75 %**

Vacant septembre 2024  
**0.75 %**

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> B 23.10**

**IE B 104.36**

**GENÈVE** Rue de Montchoisy 7

Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**24/1'136 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**270'931 CHF**

État locatif EL annualisé  
**536'472 CHF**

Prix de revient PR  
**9'726'089 CHF**

Valeur vénale VV  
**14'896'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.60 %**

Ratio EL/PR  
**5.52 %**

Vacant de la période  
**0.62 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> B 21.35**

**IE B 95.91**

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

Type d'immeuble  
**Commercial**

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

Surfaces commerciales  
**22'590 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**2'300'042 CHF**

État locatif EL annualisé  
**8'071'196 CHF**

Prix de revient PR  
**144'652'998 CHF**

Valeur vénale VV  
**124'680'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**6.47 %**

Ratio EL/PR  
**5.58 %**

Vacant de la période  
**43.35 %**

Vacant septembre 2024  
**37.65 %**

Chauffage  
**Gaz, mazout**

**CO<sub>2</sub> C 17.83**

Photovoltaïque  
**407.00 kW**

**IE B 101.44**

● Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

**LUCERNE** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>72/4'901 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>674'081 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.12 %</b>
 Surfaces commerciales <b>3'515 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'628'701 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.19 %</b>
	Prix de revient PR <b>38'852'865 CHF</b>	Vacant de la période <b>17.65 %</b>
	Valeur vénale VV <b>31'830'000 CHF</b>	Vacant septembre 2024 <b>23.02 %</b>

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



 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>485'069 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.53 %</b>	Vacant de la période <b>17.69 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>28/2'704 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'120'496 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.90 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>16.51 %</b>
 Surfaces commerciales <b>3'161 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>22'873'100 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	<div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 2px; display: inline-block;">                     CO<sub>2</sub> <b>B 13.89</b> </div>
	Valeur vénale VV <b>20'280'000 CHF</b>		<div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 2px; display: inline-block;">                     IE <b>B 124.83</b> </div>

**EMMENBRÜCKE** Gerliswilstrasse 78



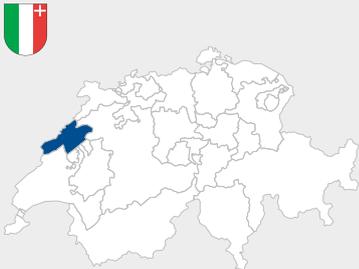
 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>20'600 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.09 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>4/413 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>42'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>1.12 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>354 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>3'755'228 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	
	Valeur vénale VV <b>1'360'000 CHF</b>		

**LUCERNE** Blattenmoosstrasse 2, 4



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>168'413 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.58 %</b>	Vacant de la période <b>19.26 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>40/1'784 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>466'205 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.81 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>40.74 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>12'224'537 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	<div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 2px; display: inline-block;">                     CO<sub>2</sub> <b>A 12.05</b> </div>
	Valeur vénale VV <b>10'190'000 CHF</b>		<div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 2px; display: inline-block;">                     IE <b>B 98.49</b> </div>

**NEUCHÂTEL** Chiffres totaux du canton



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

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



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>413'406 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.82 %</b>	Vacant de la période <b>4.70 %</b>									
 Logements (nb/surface) <b>88/7'008 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>868'238 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.46 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>3.34 %</b>									
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>15'898'083 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> C 33.73</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 B 150.38</b></td> </tr> </table>			Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> C 33.73</b>		<b>Gaz</b>				<b>IE B 150.38</b>
	Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> C 33.73</b>										
	<b>Gaz</b>											
		<b>IE B 150.38</b>										
	Valeur vénale VV <b>14'930'000 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>1'676'164 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.68 %</b>	Vacant de la période <b>9.09 %</b>												
 Logements (nb/surface) <b>294/23'112 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>3'695'520 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.31 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>5.67 %</b>												
 Surfaces commerciales <b>3'533 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>69'554'395 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 12.73</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 B 114.47</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>353.00 kW</b></td> <td></td> </tr> </table>			Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> B 12.73</b>		<b>à distance</b>			Photovoltaïque	<b>IE B 114.47</b>		<b>353.00 kW</b>	
	Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> B 12.73</b>													
	<b>à distance</b>														
	Photovoltaïque	<b>IE B 114.47</b>													
	<b>353.00 kW</b>														
	Valeur vénale VV <b>65'020'000 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>173'262 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.96 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>421'464 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.53 %</b>
		Prix de revient PR <b>9'309'976 CHF</b>	Vacant de la période <b>17.12 %</b>
		Valeur vénale VV <b>8'500'000 CHF</b>	Vacant septembre 2024 <b>18.68 %</b>

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

SCHWYTZ		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>203'565 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.01 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>206 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>437'988 CHF</b> Prix de revient PR <b>9'759'053 CHF</b> Valeur vénale VV <b>10'910'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.49 %</b> Vacant de la période <b>7.01 %</b> Vacant septembre 2024 <b>11.19 %</b>

SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25A 	
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>203'565 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.01 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>437'988 CHF</b> Prix de revient PR <b>9'759'053 CHF</b> Valeur vénale VV <b>10'910'000 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.49 %</b>
 Surfaces commerciales <b>206 m<sup>2</sup></b>		 Chauffage <b>Mazout</b>	

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

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>3/296 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>- CHF</b> Prix de revient PR <b>1'532'067 CHF</b> Valeur vénale VV <b>1'325'000 CHF</b>	Ratio EL/PR - % Vacant septembre 2024 - %
 Surfaces commerciales - m <sup>2</sup>		 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>1'035'430 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.33 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>4'283 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>2'081'060 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.38 %</b>
		Prix de revient PR <b>38'662'682 CHF</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.28 %</b>
		Valeur vénale VV <b>39'030'000 CHF</b>	

SAXON		Route du Léman 29 		
	 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>744'250 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.72 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'488'500 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.89 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>4'283 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>25'259'273 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 10.39</b>
	Valeur vénale VV <b>26'030'000 CHF</b>	 <b>IE B 94.37</b>		

SION		Route de Chippis 68E, 70A, 70C 		
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>291'180 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.56 %</b>	Vacant de la période <b>1.62 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>42/1'898 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>592'560 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.42 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.97 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>13'403'409 CHF</b>	 Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	 Photovoltaïque <b>75.00 kW</b>
	Valeur vénale VV <b>13'000'000 CHF</b>			

**VAUD** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>1'535/81'695 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>14'730'307 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.18 %</b>
 Surfaces commerciales <b>15'871 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>30'623'014 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.25 %</b>
	Prix de revient PR <b>582'962'590 CHF</b>	Vacant de la période <b>1.86 %</b>
	Valeur vénale VV <b>731'755'000 CHF</b>	Vacant septembre 2024 <b>1.98 %</b>

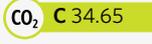
**CHESEaux-SUR-LAUSANNE** Chemin de Mon-Repos 3, 5



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>283'174 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.55 %</b>	Vacant de la période <b>1.45 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>28/1'698 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>574'692 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.80 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>1.50 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>15'110'909 CHF</b>	 Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	
	Valeur vénale VV <b>16'190'000 CHF</b>	 Photovoltaïque <b>42.50 kW</b>	

**CRISSIER** Rue du Jura 4



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

**CRISSIER** Rue du Jura 7



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>31'638 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.69 %</b>	Vacant de la période <b>5.38 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>66'876 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.38 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>465 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>1'526'827 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>CO<sub>2</sub> E 60.95</b>
	Valeur vénale VV <b>1'425'000 CHF</b>		 <b>IE C 204.42</b>

**GLAND** Rue de la Paix 1



 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>350'591 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.61 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>15/1'015 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>1'082'411 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.17 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>27.08 %</b>
 Surfaces commerciales <b>1'389 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>25'933'489 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	
	Valeur vénale VV <b>19'299'000 CHF</b>		

**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  
**7'200'089 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'303'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.22 %**

Ratio EL/PR  
**2.25 %**

Vacant de la période  
- %

Vacant septembre 2024  
- %

**Projet en cours**

**GLAND** Rue de la Paix 5

Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**465'141 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**1'007'422 CHF**

Prix de revient PR  
**15'536'159 CHF**

Valeur vénale VV  
**24'180'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.17 %**

Ratio EL/PR  
**6.48 %**

Vacant de la période  
**7.66 %**

Vacant septembre 2024  
**4.03 %**

Chauffage  
**à distance**

Photovoltaïque  
**30.00 kW**

**GLAND** Rue de Savoie 4

Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**124'632 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**249'264 CHF**

Prix de revient PR  
**7'074'649 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'107'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.51 %**

Ratio EL/PR  
**3.52 %**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Photovoltaïque  
**9.60 kW**

**LAUSANNE** Route de Berne 2

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**54/1'220 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**522'234 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**1'047'953 CHF**

Prix de revient PR  
**15'111'316 CHF**

Valeur vénale VV  
**19'062'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.50 %**

Ratio EL/PR  
**6.93 %**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

Photovoltaïque  
**40.00 kW**

**CO<sub>2</sub> B 25.04**

**IE B 121.37**

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

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**52/2'827 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**448'537 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**904'008 CHF**

Prix de revient PR  
**12'410'912 CHF**

Valeur vénale VV  
**23'733'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.81 %**

Ratio EL/PR  
**7.28 %**

Vacant de la période  
**0.19 %**

Vacant septembre 2024  
**0.13 %**

Chauffage  
**à distance**

Photovoltaïque  
**41.00 kW**

**CO<sub>2</sub> A 11.82**

**IE B 108.72**

**LAUSANNE** Avenue de Chailly 2



Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>173'466 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.70 %</b>	Vacant de la période <b>6.47 %</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>3.95 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>443 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>9'397'632 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	<b>CO<sub>2</sub> A 8.23</b>
	Valeur vénale VV <b>10'017'000 CHF</b>		<b>IE B 75.46</b>

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



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

**LAUSANNE** Rue de Genève 95



Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>145'344 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.56 %</b>	Vacant de la période <b>5.36 %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>307'152 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.55 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>5.36 %</b>
Surfaces commerciales <b>1'720 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>5'530'898 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	<b>CO<sub>2</sub> C 22.54</b>
	Valeur vénale VV <b>4'682'000 CHF</b>		<b>IE B 79.89</b>

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



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

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



Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>172'270 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.81 %</b>	Vacant de la période <b>0.78 %</b>
Logements (nb/surface) <b>15/847 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>347'608 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.77 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.97 %</b>
Surfaces commerciales <b>180 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>6'027'347 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	<b>CO<sub>2</sub> C 35.55</b>
	Valeur vénale VV <b>7'223'000 CHF</b>		<b>IE B 159.41</b>

**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  
**250'740 CHF**

État locatif EL annualisé  
**525'024 CHF**

Prix de revient PR  
**9'908'401 CHF**

Valeur vénale VV  
**12'770'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.11 %**

Ratio EL/PR  
**5.30 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> C 32.39**

**IE B 145.91**

Vacant de la période  
**3.72 %**

Vacant septembre 2024  
**0.53 %**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**37/1'581 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**295'888 CHF**

État locatif EL annualisé  
**602'628 CHF**

Prix de revient PR  
**11'361'387 CHF**

Valeur vénale VV  
**14'130'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.26 %**

Ratio EL/PR  
**5.30 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> C 26.77**

**IE B 119.86**

Vacant de la période  
**0.97 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**45/1'606 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**315'020 CHF**

État locatif EL annualisé  
**632'700 CHF**

Prix de revient PR  
**12'185'066 CHF**

Valeur vénale VV  
**15'360'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.12 %**

Ratio EL/PR  
**5.19 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> D 40.57**

**IE C 181.23**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**42/1'484 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**295'557 CHF**

État locatif EL annualisé  
**605'268 CHF**

Prix de revient PR  
**11'547'565 CHF**

Valeur vénale VV  
**15'440'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.92 %**

Ratio EL/PR  
**5.24 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> C 35.48**

**IE B 158.32**

Vacant de la période  
**1.97 %**

Vacant septembre 2024  
**0.46 %**

**LAUSANNE** **Avenue de Sévelin 15**



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**61/3'241 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**1'371 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**689'692 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'425'372 CHF**

Prix de revient PR  
**27'751'346 CHF**

Valeur vénale VV  
**32'050'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.45 %**

Ratio EL/PR  
**5.14 %**

---

Chauffage  
**à distance**

Photovoltaïque  
**165.43 kW**

**CO<sub>2</sub> A 6.34**

**IE B 57.02**

Vacant de la période  
**2.85 %**

Vacant septembre 2024  
**1.41 %**

**LAUSANNE** Av. de Sévelin 13 A-E

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**375/27'813 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**4'476'575 CHF**

État locatif EL annualisé  
**9'235'198 CHF**

Prix de revient PR  
**152'263'723 CHF**

Valeur vénale VV  
**230'386'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.01 %**

Ratio EL/PR  
**6.07 %**

Chauffage **à distance** **CO<sub>2</sub> A 7.21**

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

Vacant de la période  
**1.82 %**

Vacant septembre 2024  
**1.69 %**

**LAUSANNE** Avenue du Théâtre 7

Type d'immeuble  
**Commercial**

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

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

Revenus locatifs  
**745'396 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'492'172 CHF**

Prix de revient PR  
**34'990'663 CHF**

Valeur vénale VV  
**32'238'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.63 %**

Ratio EL/PR  
**4.26 %**

Chauffage **Gaz, mazout** **CO<sub>2</sub> E 40.62**

**IE C 188.91**

Vacant de la période  
**0.09 %**

Vacant septembre 2024  
**0.25 %**

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

Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**205'325 CHF**

État locatif EL annualisé  
**417'936 CHF**

Prix de revient PR  
**8'795'110 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'651'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.83 %**

Ratio EL/PR  
**4.75 %**

Chauffage **Mazout** **CO<sub>2</sub> C 35.76**

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

Vacant de la période  
**0.87 %**

Vacant septembre 2024  
**0.20 %**

**PUIDOUX** Chemin de Publoz 13, 15

Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**678'771 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'397'430 CHF**

Prix de revient PR  
**24'098'217 CHF**

Valeur vénale VV  
**29'165'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.79 %**

Ratio EL/PR  
**5.80 %**

Chauffage **à distance** **CO<sub>2</sub> A 10.32**

**IE B 94.02**

Vacant de la période  
**2.14 %**

Vacant septembre 2024  
**0.73 %**

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

Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**348'840 CHF**

État locatif EL annualisé  
**750'432 CHF**

Prix de revient PR  
**19'247'632 CHF**

Valeur vénale VV  
**17'830'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.21 %**

Ratio EL/PR  
**3.90 %**

Chauffage **Gaz** **CO<sub>2</sub> C 36.29**

**IE B 162.64**

Vacant de la période  
**5.01 %**

Vacant septembre 2024  
**0.50 %**

**REGENS** Rue de Crissier 9B



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**165'664 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**341'880 CHF**

Prix de revient PR  
**10'278'977 CHF**

Valeur vénale VV  
**9'224'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.71 %**

Ratio EL/PR  
**3.33 %**

Vacant de la période  
**1.85 %**

Vacant septembre 2024  
**0.48 %**

Chauffage  
**Mazout**

**E 58.44**

**C 201.42**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**825'847 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**1'656'495 CHF**

Prix de revient PR  
**38'314'767 CHF**

Valeur vénale VV  
**46'668'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.55 %**

Ratio EL/PR  
**4.32 %**

Vacant de la période  
**0.32 %**

Vacant septembre 2024  
**0.26 %**

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

**B 21.29**

**B 108.12**

Photovoltaïque  
**88.00 kW**

**VEVEY** Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**298'051 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**675'254 CHF**

Prix de revient PR  
**19'226'030 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'990'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.97 %**

Ratio EL/PR  
**3.51 %**

Vacant de la période  
**9.63 %**

Vacant septembre 2024  
**0.71 %**

Chauffage  
**à distance**

**C 43.27**

**B 147.49**

**VEVEY** Maronniers 8-10



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**219'398 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**448'740 CHF**

Prix de revient PR  
**7'214'247 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'221'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.39 %**

Ratio EL/PR  
**6.22 %**

Vacant de la période  
**1.70 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz**

**C 26.42**

**B 119.57**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**671'706 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**1'364'124 CHF**

Prix de revient PR  
**26'336'743 CHF**

Valeur vénale VV  
**31'267'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.36 %**

Ratio EL/PR  
**5.18 %**

Vacant de la période  
**0.89 %**

Vacant septembre 2024  
**0.99 %**

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

**ZÜRICH** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) <b>548/42'484 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>9'948'080 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.60 %</b>
 Surfaces commerciales <b>61'293 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>27'599'287 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.85 %</b>
	Prix de revient PR <b>717'432'349 CHF</b>	Vacant de la période <b>6.86 %</b>
	Valeur vénale VV <b>766'487'000 CHF</b>	Vacant septembre 2024 <b>5.84 %</b>

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



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

**DÄLLIKON** Chilenastrasse 19, 21, 23, 25



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>194'146 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.51 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>24/1'950 m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>389'091 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.92 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>7'902'239 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	
	Valeur vénale VV <b>8'630'000 CHF</b>	 <b>CO<sub>2</sub> D 46.93</b>	
		 <b>IE B 161.25</b>	

**HORGEN** Neugasse A, Baufeld 3-17



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

**HORGEN** Neugasse 18



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>3'662'801 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.42 %</b>	Vacant de la période <b>0.00 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	État locatif EL annualisé <b>7'325'601 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.83 %</b>	Vacant septembre 2024 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>32'221 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>125'630'955 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout +PAC</b>	
	Valeur vénale VV <b>135'220'000 CHF</b>	 <b>CO<sub>2</sub> A 4.24</b>	
		 <b>IE B 56.14</b>	

● Immeuble en droit de superficie

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



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**96/7'708 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**2'546 CHF**

État locatif EL annualisé  
**2'669'208 CHF**

Prix de revient PR  
**74'626'662 CHF**

Valeur vénale VV  
**80'390'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.32 %**

Ratio EL/PR  
**3.58 %**

---

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**137/11'045 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**556'838 CHF**

État locatif EL annualisé  
**4'642'984 CHF**

Prix de revient PR  
**125'514'477 CHF**

Valeur vénale VV  
**158'210'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.93 %**

Ratio EL/PR  
**3.70 %**

---

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

**HORGEN** Neugasse B3



**Projet en cours**

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  
**4'271'856 CHF**

Valeur vénale VV  
**1'992'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**- %**

Ratio EL/PR  
**- %**

---

Vacant de la période  
**- %**

Vacant septembre 2024  
**- %**

**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  
**1'780'631 CHF**

État locatif EL annualisé  
**3'635'765 CHF**

Prix de revient PR  
**97'721'152 CHF**

Valeur vénale VV  
**111'400'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.26 %**

Ratio EL/PR  
**3.72 %**

---

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Photovoltaïque  
**68.02 kW**

Vacant de la période  
**2.20 %**

Vacant septembre 2024  
**3.85 %**

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



Type d'immeuble  
**Commercial**

Logements (nb/surface)  
**3/399 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**9'096 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**301'051 CHF**

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

Prix de revient PR  
**32'443'349 CHF**

Valeur vénale VV  
**19'400'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.10 %**

Ratio EL/PR  
**1.86 %**

---

Chauffage  
**Mazout**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

**MEILEN** Alte Landstrasse 161

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**15/1'221 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**198'752 CHF**

État locatif EL annualisé  
**400'993 CHF**

Prix de revient PR  
**10'544'489 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'900'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.68 %**

Ratio EL/PR  
**3.80 %**

---

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Vacant de la période  
**0.86 %**

Vacant septembre 2024  
**0.99 %**

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

Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**21/1'281 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**194'548 CHF**

État locatif EL annualisé  
**409'049 CHF**

Prix de revient PR  
**10'913'565 CHF**

Valeur vénale VV  
**11'560'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.54 %**

Ratio EL/PR  
**3.75 %**

---

Chauffage  
**Mazout**

Vacant de la période  
**3.54 %**

Vacant septembre 2024  
**3.81 %**

**CO<sub>2</sub> C 34.84**

**IE B 121.93**

**URDORF** In der Luberzen 40, 42

Type d'immeuble  
**Commercial**

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

Surfaces commerciales  
**7'539 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**380'945 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'570'943 CHF**

Prix de revient PR  
**24'343'103 CHF**

Valeur vénale VV  
**19'970'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**7.87 %**

Ratio EL/PR  
**6.45 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de la période  
**51.67 %**

Vacant septembre 2024  
**51.32 %**

**CO<sub>2</sub> B 12.15**

**IE B 58.16**

**VOLKETSWIL** Javastrasse 2, 4

Type d'immeuble  
**Commercial**

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

Surfaces commerciales  
**7'354 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**512'975 CHF**

État locatif EL annualisé  
**1'473'927 CHF**

Prix de revient PR  
**24'312'240 CHF**

Valeur vénale VV  
**21'810'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**6.76 %**

Ratio EL/PR  
**6.06 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de la période  
**29.09 %**

Vacant septembre 2024  
**39.43 %**

**CO<sub>2</sub> D 35.04**

**IE C 196.63**

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

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  
**73'374'669 CHF**

Valeur vénale VV  
**63'140'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**- %**

Ratio EL/PR  
**- %**

---

Chauffage  
**à distance**

Photovoltaïque  
**113.03 kW**

Vacant de la période  
**- %**

Vacant septembre 2024  
**- %**

Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA



Type d'immeuble  
**Habitation**



Logements (nb/surface)  
**16/1'481 m<sup>2</sup>**



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

Revenus locatifs  
**217'272 CHF**

État locatif EL  
annualisé  
**434'544 CHF**

Prix de revient PR  
**16'105'333 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'415'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.65 %**

Ratio EL/PR  
**2.70 %**



Chauffage  
**à distance**

Vacant de la période  
**0.00 %**

Vacant septembre 2024  
**0.00 %**

04

# Mentions légales



# Impressum

## Editeur et responsable de publication

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