

25

REALSTONE
RSF



REALSTONE



**FONDS
REALSTONE RSF**

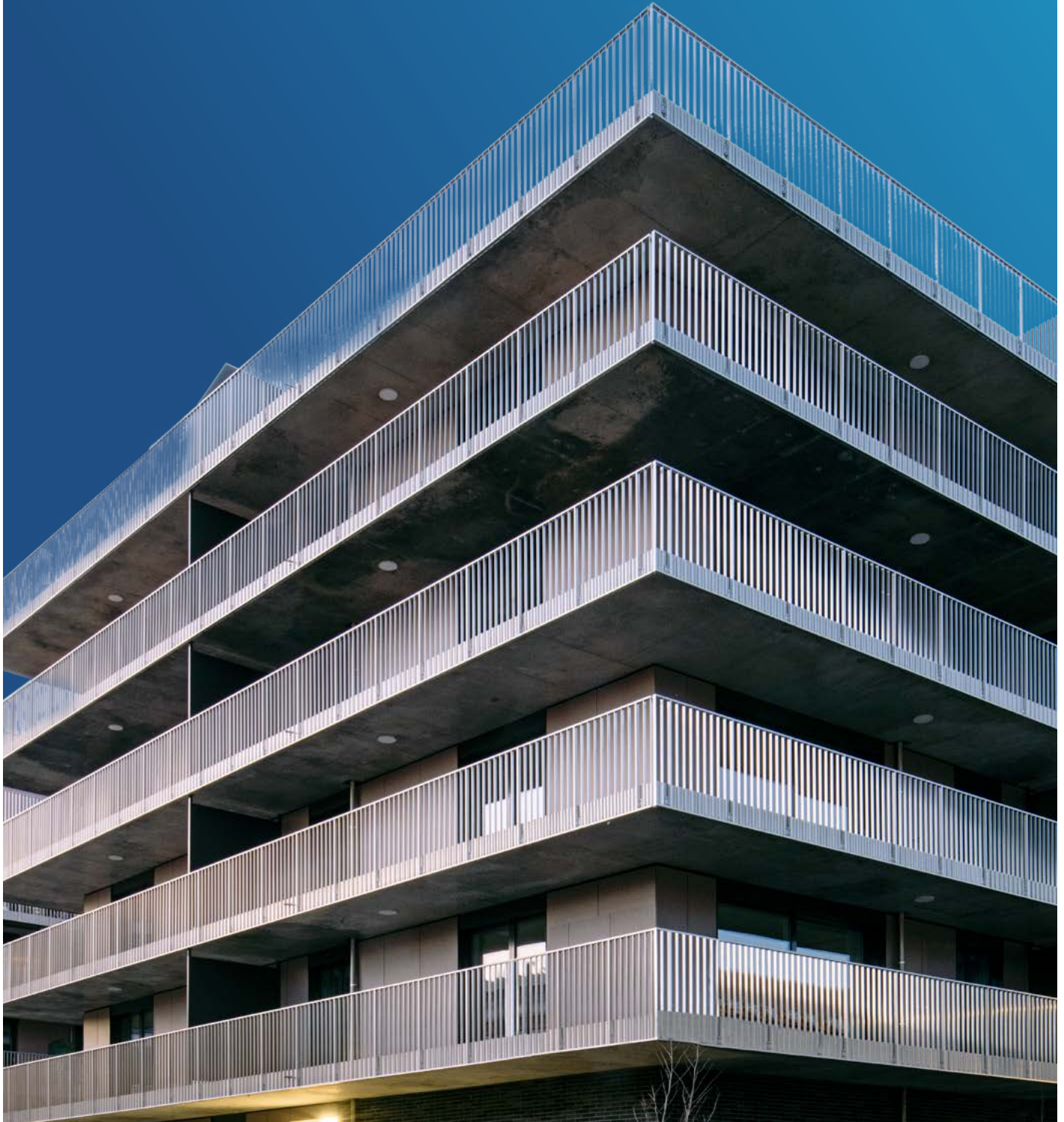
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2025

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Données clés	05
	Organisation	06
02	Comptes et indications importantes	
	Compte de fortune	08
	Compte de résultat	09
	Hypothèques et autres engagements	10
	Engagements de paiements contractuels	12
	Taux de rémunération	12
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	13
	Liste des sociétés immobilières	14
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	14
	Achats et ventes durant la période	15
	Événements postérieurs à la date du bilan	16
03	Les immeubles	
	Composition du parc	18
	Inventaire des immeubles	20
04	Mentions légales	
	Impressum	45
	Disclaimer	45

01

Introduction



Présentation

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

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

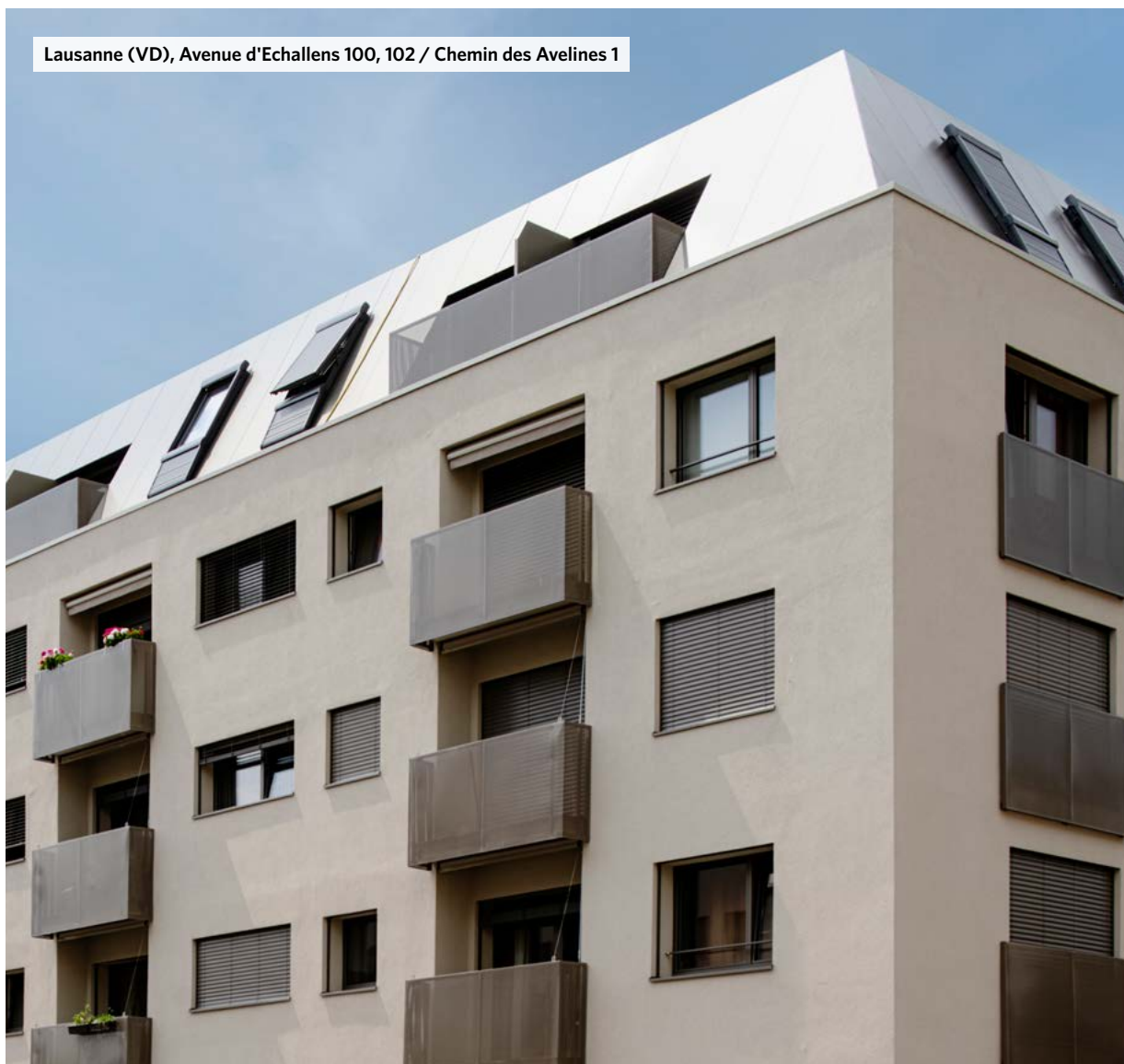
Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, 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, d'une fortune totale de plus de CHF 2.6 milliards, investit principalement dans des immeubles résidentiels situés dans les grands et moyens centres urbains de Suisse

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 d'Echallens 100, 102 / Chemin des Avelines 1



Données clés

Chiffres résumés

	au 30.09.2025 CHF	au 30.09.2024 CHF
Fortune totale du fonds	2'683'596'980.49	2'495'659'046.07
Fortune nette du fonds	1'864'500'642.96	1'633'952'438.54
Valeur vénale estimée des immeubles	2'587'997'000.00	2'424'153'000.00
<i>Dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	<i>44'510'000.00</i>	<i>72'435'000.00</i>
Cours en bourse	149.60	129.50
Nombre d'immeubles	85	85

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF
30.09.2025	14'906'101	1'864'500'642.96	125.08
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

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	au 30.09.2025	au 30.09.2024
Quote-part de perte sur loyer	6.13 %	7.91 %
Coefficient d'endettement	27.18 %	31.03 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.00 %	69.73 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) [•]	0.79 %	0.79 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) [•]	1.02 %	1.13 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) [•]	1.25 %	1.95 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) [•]	1.82 %	3.15 %
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n/a	n/a
Agio/Disagio	19.60 %	6.32 %
Rendement de placement [•]	1.13 %	1.99 %

Période	[•] 2025	2024	[•] Depuis création du fonds	Ex. comptable 2025/2026
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Realstone	5.81 %	22.03 %	183.77 %	4.53 %
SXI Real Estate Funds® Funds Broad Total Return [•]	5.26 %	17.59 %	173.63 %	3.28 %

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

- [•] Annualisé.
- [•] Calcul pour 6 mois (du 1^{er} avril 2025 au 30 septembre 2025).
- [•] Du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025.
- [•] Du 25 juin 2008 au 30 septembre 2025 (performance cumulative).
- [•] L'indice de comparaison SXI Real Estate® Funds Broad Total Return (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

Organisation

Direction de fonds

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

Conseil d'administration

M. Yann Wermeille

Président

M. Yvan Schmidt

Vice-président

M. Esteban Garcia

Administrateur

Direction

M. Julian Reymond

CEO

M. Guillaume Fahrni

CFO

M. Alberto Simonato

Directeur (jusqu'au 30 juin 2025)

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 de la Rasude 5, 1006 Lausanne

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie SA

1208 Genève

Burriplus

3005 Bern

de Rham SA

1001 Lausanne

Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

Gerama SA

1701 Fribourg

Grange & Cie SA

1208 Genève

Privera AG

3073 Gümligen

Régie de Fribourg SA

1701 Fribourg

Rilsa SA

1002 Lausanne

Sidenza SA

8304 Wallisellen

Wincasa AG

8404 Winterthur

02

Comptes et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.09.2025 CHF	au 30.09.2024 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	14'575'318.15	12'852'891.10
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'783'720'000.00	1'459'754'000.00
Immeubles à usage mixte	319'479'000.00	411'491'000.00
Immeubles à usage commercial	440'288'000.00	480'473'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	44'510'000.00	72'435'000.00
Total des immeubles	2'587'997'000.00	2'424'153'000.00
Autres actifs	81'024'662.34	58'653'154.97
Fortune totale du fonds	2'683'596'980.49	2'495'659'046.07
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	164'530'000.00	392'629'500.00
Autres engagements à court terme	151'526'544.58	129'046'345.77
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	463'776'000.00	299'498'000.00
Total des passifs	779'832'544.58	821'173'845.77
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'903'764'435.91	1'674'485'200.30
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-39'263'792.95	-40'532'761.76
Fortune nette du fonds	1'864'500'642.96	1'633'952'438.54
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Distribution	-49'905'626.52	-49'637'316.70
Solde des mouvements de parts	183'971'086.20	0.00
Résultat total	21'300'561.74	31'819'790.84
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'864'500'642.96	1'633'952'438.54
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation en début de la période	13'415'491	13'415'491
Parts émises durant la période	1'490'610	—
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	14'906'101	13'415'491
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	125.08	121.80
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	11'669'401.87	11'278'023.46
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 01.04.2025 au 30.09.2025 CHF	du 01.04.2024 au 30.09.2024 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	51'459'865.11	45'137'933.33
Intérêts bancaires	—	2'405.15
Intérêts intercalaires portés à l'actif	264'860.38	2'646'603.89
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1'744'013.70	—
Autres revenus	965'381.05	765'156.66
Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux	562'770.00	—
Total des revenus	54'996'890.24	48'552'099.03
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	4'944'213.08	6'658'458.44
Entretien et réparations ordinaires	3'333'364.04	3'048'584.41
Entretien et réparations extraordinaires	902'885.72	664'152.29
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	4'062'473.06	2'966'219.55
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	1'193'523.51	1'095'011.59
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	3'353'938.88	3'006'322.99
Amortissements des immeubles	245'910.10	303'950.48
Impôts directs	3'239'551.64	3'161'842.99
Frais d'estimation et d'audit	155'818.33	170'362.57
Frais bancaires	106'093.27	79'690.46
Frais de publication, d'impression, autres	52'002.38	66'648.60
Rémunération réglementaire versée à la direction	6'585'603.83	5'855'831.31
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	490'671.72	484'620.38
Attribution aux provisions pour débiteurs douteux	620'622.90	0.00
Total des charges	29'286'672.46	27'561'696.06
Résultats		
Résultat net	25'710'217.78	20'990'402.97
Gains et pertes en capitaux réalisés	3'985'311.70	132'898.36
Participation des souscripteurs aux gains et pertes de capital réalisés	193'779.30	—
Résultat réalisé	29'889'308.78	21'123'301.33
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	-8'588'747.04	10'696'489.51
Résultat total de la période	21'300'561.74	31'819'790.84
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	29'889'308.78	21'123'301.33
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	17'872'610.36	17'760'420.68
Report de gain en capital de l'exercice précédent	11'114'923.44	14'229'923.34
Résultat disponible pour être réparti	58'876'842.58	53'113'645.35
Distribution en revenus	—	—
Distribution en capital	—	—
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	—	—
Report à nouveau de revenu ordinaire	43'582'828.14	38'750'823.65
Report à nouveau de gain en capital	15'294'014.44	14'362'821.70
Report total à nouveau	58'876'842.58	53'113'645.35

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2025				
Court terme				
Fixe	7'000'000.00	2.15 %	16.10.23	16.10.25
Fixe	21'500'000.00	0.88 %	26.09.25	24.10.25
Variable	70'030'000.00	0.92 %	27.09.22	31.10.25
Fixe	17'400'000.00	1.00 %	27.11.15	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 %	05.02.23	05.02.26
Fixe	4'600'000.00	1.09 %	29.06.18	30.06.26
Total court terme	164'530'000.00			

Long terme (de 1 à 5 ans)				
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 %	13.01.24	13.01.27
Fixe	4'645'500.00	1.60 %	27.03.24	27.03.27
Fixe	10'010'000.00	1.07 %	02.04.25	01.04.27
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	20'000'000.00	1.18 %	06.11.24	05.11.27
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	1.85 %	11.01.24	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 %	30.09.22	31.03.28
Fixe	6'000'000.00	1.27 %	31.03.25	31.03.28
Fixe	8'500'000.00	1.27 %	31.03.25	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
Fixe	4'000'000.00	1.00 %	30.09.24	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
Fixe	25'000'000.00	1.05 %	30.04.25	30.04.29
Fixe	10'000'000.00	1.95 %	31.03.23	31.03.30
Fixe	3'500'000.00	1.23 %	31.03.25	31.03.30
Fixe	11'000'000.00	1.28 %	02.04.25	01.04.30
Fixe	6'000'000.00	1.95 %	15.04.23	15.04.30
Fixe	9'368'000.00	1.07 %	07.05.25	06.05.30
Fixe	20'000'000.00	0.91 %	30.05.25	31.05.30
Fixe	3'985'000.00	1.95 %	30.06.23	30.06.30
Total long terme (1 à 5 ans)	339'876'000.00			

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2025 (suite)				
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Fixe	1'000'000.00	1.27 %	31.03.25	31.03.31
Fixe	20'000'000.00	1.23 %	30.04.25	30.04.31
Fixe	28'500'000.00	1.22 %	01.07.25	01.07.31
Fixe	20'000'000.00	1.31 %	06.11.24	06.11.31
Fixe	10'000'000.00	1.12 %	29.04.25	29.04.32
Fixe	9'000'000.00	1.13 %	29.08.25	30.08.32
Fixe	10'400'000.00	1.36 %	30.06.25	30.06.33
Fixe	6'000'000.00	1.25 %	30.09.25	30.09.33
Fixe	10'000'000.00	1.37 %	06.11.24	04.11.33
Fixe	9'000'000.00	1.27 %	29.08.25	29.08.34
Total long terme (supérieur à 5 ans)	123'900'000.00			
Autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques				
Autre prêt à terme fixe	15'000'000.00	0.35 %	16.06.25	16.10.25
Autre prêt à terme fixe	60'000'000.00	0.39 %	30.09.25	30.01.26
Total autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques	75'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements en cours au 30 septembre 2025	703'306'000.00	1.24 %		
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers				
	2.62 an			

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

Fixe	11'000'000.00	1.51 %	02.04.16	01.04.25
Fixe	20'000'000.00	1.19 %	14.03.25	14.04.25
Fixe	13'592'500.00	1.70 %	31.03.25	30.04.25
Fixe	22'799'000.00	1.18 %	14.02.25	14.05.25
Autre prêt à terme fixe	60'000'000.00	0.75 %	30.01.25	30.05.25
Fixe	10'000'000.00	0.93 %	30.04.25	30.05.25
Fixe	10'000'000.00	0.93 %	30.04.25	30.05.25
Fixe	20'000'000.00	1.01 %	14.04.25	13.06.25
Autre prêt à terme fixe	15'000'000.00	0.68 %	14.02.25	16.06.25
Fixe	10'400'000.00	2.72 %	30.06.15	30.06.25
Fixe	21'407'500.00	0.97 %	30.05.25	30.06.25
Fixe	22'799'000.00	0.99 %	14.05.25	14.07.25
Variable	6'000'000.00	0.80 %	30.06.25	18.07.25
Variable	20'005'000.00	0.80 %	30.06.25	18.07.25
Fixe	20'000'000.00	0.90 %	13.06.25	21.07.25
Fixe	51'407'500.00	0.86 %	30.06.25	21.07.25
Fixe	22'799'000.00	0.90 %	14.07.25	21.07.25
Autre prêt à terme fixe	20'000'000.00	0.68 %	14.02.25	14.08.25
Fixe	18'000'000.00	0.92 %	01.08.25	29.08.25
Fixe	21'500'000.00	0.87 %	26.08.25	26.09.25
Autre prêt à terme fixe	50'000'000.00	0.35 %	30.05.25	30.09.25
Fixe	6'000'000.00	0.85 %	15.08.25	30.09.25

Engagements de paiements contractuels

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

Type d'engagement	CHF
Engagements de paiements contractuels	
Achat d'immeubles	0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	55'180'640.11

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.49 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	2.55 %
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 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 la gestion des immeubles (art. 19 ch. 6 let. c)	6.00 %	6.00 %

Rémunération à la banque dépositaire

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

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

Transparence des commissions de gestion

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

« Commercialisation » de la commission de gestion aux distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19 ch. 10). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022.

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 3.94 % au 30 septembre 2025 et les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.16 % à 5.32 %, inchangé depuis le 31 mars 2025.

En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré se monte à 2.91 % et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.14 % à 4.28 % au 30 septembre 2025, inchangé depuis le 31 mars 2025.

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier se monte à 2.99 % et les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.41 % à 4.28 % au 30 septembre 2025, inchangé depuis le 31 mars 2025.

Liste des sociétés immobilières

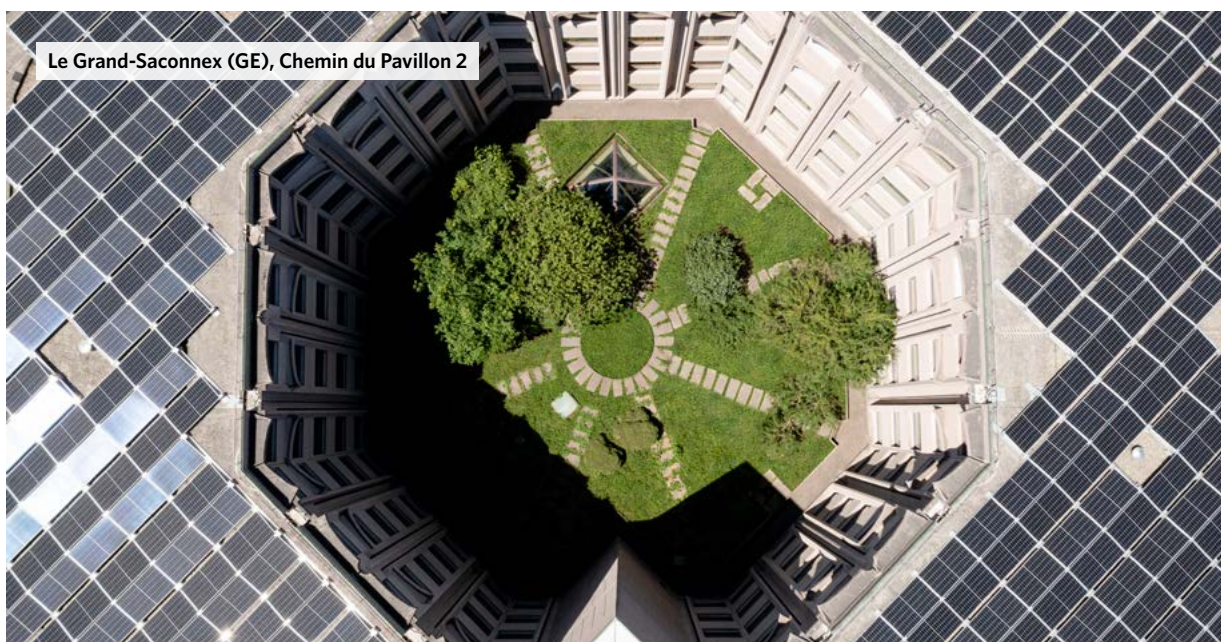
Axess Real Estate SA, 1218 Le Grand-Saconnex

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 20 juin 2025 :

- Modification de l'art. 8 ch. 4 afin d'ajouter la poursuite d'une approche durable soucieuse du climat, orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO₂ des placements immobiliers du fonds Realstone RSF pour l'ensemble du cycle de vie des immeubles jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. L'objectif en matière d'émissions opérationnelles de CO₂ a été modifié à 10 kg/m²/an selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO₂, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023.



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

Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	État locatif CHF	Surfaces résidentielles m ²	Surfaces commerciales m ²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles d'habitation					
BE, Berne, Kasernenstrasse 29, 29a	31.07.25	860'280	1'188	272	13'000'000
NE, Neuchâtel, Rue de l'Orée 52, 54	15.08.25	393'024	2'060	—	8'750'000
Immeubles à usage mixte					
NE, Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 30, 34, 36, 38	09.04.25	373'037	12'040	4'935	92'500'000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction					
SG, Rorschach, Feldmühlestrasse 37	25.08.25	—	—	—	32'790'000
Total des achats					147'040'000

Canton, commune adresse	Type d'immeuble	Date de vente	Prix de vente CHF
Ventes			
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place moto	09.04.25	558'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	09.04.25	1'256'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	16.04.25	547'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	16.04.25	537'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	25.04.25	545'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	29.04.25	587'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + place moto + place vélo	29.04.25	931'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	06.05.25	615'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	06.05.25	540'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	09.05.25	575'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	12.05.25	206'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	15.05.25	530'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place vélo	16.04.25	842'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + place vélo	21.05.25	1'113'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	21.05.25	845'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	02.06.25	396'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	19.06.25	911'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + place moto + place vélo	19.06.25	1'408'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	19.06.25	540'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc + 3 places vélo	01.07.25	1'382'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	01.07.25	1'190'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE + place de parc	09.07.25	901'000
ZH, Winterthour, Solarstrasse 29-31	Lot de PPE	21.07.25	895'000
ZH, Affoltern am Albis, Zürichstrasse 49-55 + Marktplatz 2-5	Immeuble commercial	07.08.25	27'500'000
VS, Saxon, Route du Léman 29	Immeuble commercial	23.09.25	27'000'000
Total des ventes			72'350'000

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

Aucune transaction pour la période du 1^{er} avril 2025 au 30 septembre 2025.

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

Aucune transaction pour la période du 1^{er} avril 2025 au 30 septembre 2025.

Événements postérieurs à la date du bilan

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

Transactions

- Acquisition d'un immeuble sis Klingental 1 à Bâle-Ville (BS) le 13 octobre 2025 pour un montant de CHF 10.2 millions.
- Vente d'un lot PPE, d'une place de parc et d'une place moto sis Solarstrasse 31 à Winterthour (ZH) le 15 octobre 2025 pour un montant de CHF 1'195'000.
- Vente d'un lot PPE et d'une place de parc sis Solarstrasse 29 à Winterhour (ZH) le 15 octobre 2025 pour un montant de CHF 896'000.
- Vente d'un lot PPE et d'une place de parc sis Solarstrasse 31 à Winterhour (ZH) le 3 novembre 2025 pour un montant de CHF 1'223'000.

03

Les immeubles



Composition du parc immobilier

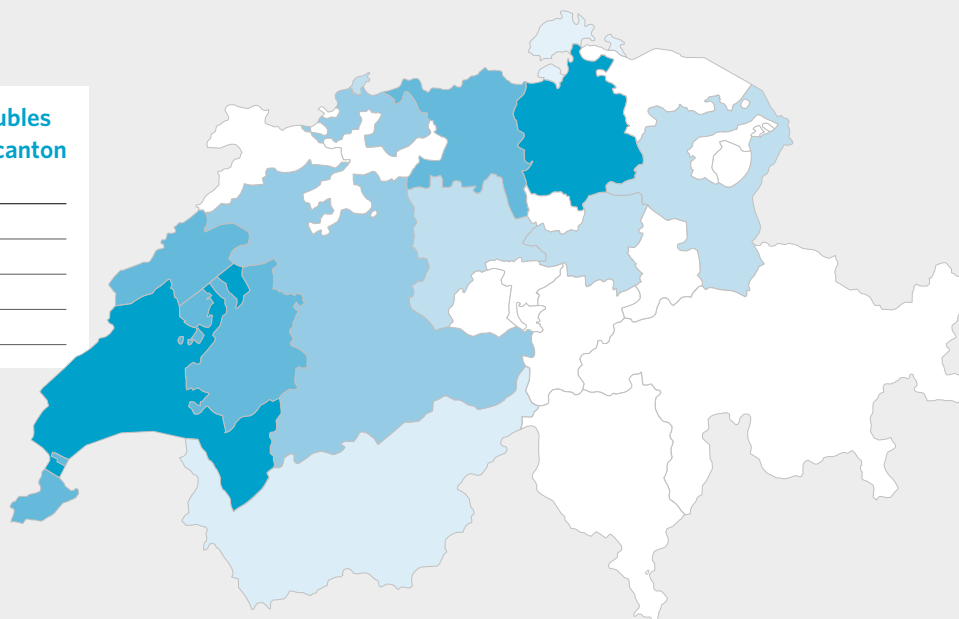
SUISSE		Chiffres totaux du pays			
 Logements (nb/surface)	4'298 / 262'931 m ²	Valeur vénale VV	État locatif EL	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice**
		2'587'997'000 CHF	109'627'806 CHF	4.24 %	6.14 %
 Surfaces commerciales	139'237 m ²	Revenus locatifs*	Prix de revient PR	Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
		50'269'060 CHF	2'358'069'044 CHF	4.65 %	5.25 %

* 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.

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

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



Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	29.74 %	769'777'000.00	3.99 %	1.89 %
Zurich	29.14 %	754'172'000.00	3.89 %	7.87 %
Fribourg	8.39 %	217'057'000.00	4.97 %	1.73 %
Argovie	8.01 %	207'387'000.00	4.25 %	6.63 %
Neuchâtel	7.04 %	182'083'000.00	5.17 %	7.12 %
Genève	6.70 %	173'436'000.00	5.71 %	16.60 %
Berne	3.78 %	97'870'000.00	3.17 %	1.23 %
Bâle-Campagne	2.69 %	69'740'000.00	5.20 %	5.53 %
Saint-Gall	1.27 %	32'790'000.00	0.00 %	0.00 %
Lucerne	1.24 %	32'140'000.00	5.00 %	21.78 %
Bâle-Ville	0.70 %	18'115'000.00	4.52 %	4.46 %
Valais	0.54 %	13'860'000.00	4.44 %	3.82 %
Schwytz	0.43 %	11'030'000.00	4.11 %	4.53 %
Schaffhouse	0.33 %	8'540'000.00	4.89 %	2.39 %
Total	100 %	2'587'997'000.00	4.24 %	6.14 %

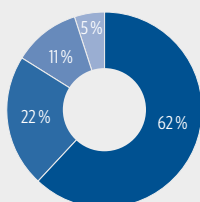
Composition du parc immobilier



	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
Répartition des immeubles par type				
Logements [nb]	3'712	3	583	—
Surfaces résidentielles [m²]	226'708	399	35'824	—
Surfaces commerciales [m²]	20'442	93'883	24'912	—
Revenus locatifs [CHF]	32'899'857	10'565'315	6'803'889	—
État locatif EL [CHF]	69'907'167	24'519'187	15'201'451	—
Prix de revient PR [CHF]	1'497'661'387	492'432'581	309'148'518	58'643'434
Valeur vénale VV [CHF]	1'783'720'000	440'288'000	319'479'000	44'510'000
Ratio EL/VV	3.92 %	5.57 %	4.76 %	0.00 %
Ratio EL/PR	4.67 %	4.98 %	4.92 %	0.00 %

Répartition par note macro

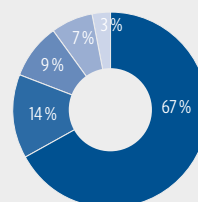
selon la valeur vénale au 30 septembre 2025



■ Note macro entre 4.5 et 5	62 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	22 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	11 %
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	5 %

Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs au 30 septembre 2025






■ Logements	67 %
■ Surfaces commerciales	14 %
■ Bureau	9 %
■ Place de parc	7 %
■ Autres	3 %



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 2025, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Realstone RSF.

• Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 30 septembre 2025.

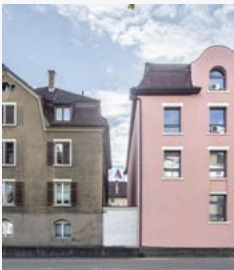

Inventaire des immeubles

Les données des émissions de CO₂ [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] des étiquettes énergétiques sont fournies par Signa-Terre SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 421/28'961 m²	État locatif EL annualisé 8'810'234 CHF Revenus locatifs 4'115'216 CHF Valeur vénale VV 207'387'000 CHF Prix de revient PR 201'615'885 CHF	Ratio EL/VV 4.25 % Ratio EL/PR 4.37 % Vacant de la période 6.63 % Vacant septembre 2025 6.12 %
	 Surfaces commerciales 6'534 m²		

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 39, 41, 43, 45	
	 Type d'immeuble Habitation Logements (nb/surface) 71/4'992 m² Surfaces commerciales - m²	État locatif EL annualisé 1'192'061 CHF Revenus locatifs 574'014 CHF Valeur vénale VV 28'100'000 CHF Prix de revient PR 25'368'576 CHF	Ratio EL/VV 4.24 % Ratio EL/PR 4.70 % Vacant de la période 3.91 % Vacant septembre 2025 3.52 %
		Chauffage Gaz Photovoltaïque 68.68 kW	

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Type d'immeuble Mixte Logements (nb/surface) 40/1'078 m² Surfaces commerciales 671 m²	État locatif EL annualisé 754'494 CHF Revenus locatifs 364'668 CHF Valeur vénale VV 15'930'000 CHF Prix de revient PR 12'383'072 CHF	Ratio EL/VV 4.74 % Ratio EL/PR 6.09 % Vacant de la période 3.83 % Vacant septembre 2025 2.13 %
		Chauffage à distance	

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	 Type d'immeuble Mixte Logements (nb/surface) 2/150 m² Surfaces commerciales 913 m²	État locatif EL annualisé 151'234 CHF Revenus locatifs 38'596 CHF Valeur vénale VV 2'902'000 CHF Prix de revient PR 4'221'248 CHF	Ratio EL/VV 5.21 % Ratio EL/PR 3.58 % Vacant de la période 49.01 % Vacant septembre 2025 49.07 %
		Chauffage Mazout	

LENZBURG

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



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

État locatif EL annualisé	2'033'094 CHF
Revenus locatifs	997'337 CHF
Valeur vénale VV	48'230'000 CHF
Prix de revient PR	43'150'427 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
4.22 %	1.93 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
4.71 %	1.67 %

	Chauffage Gaz
	Photovoltaïque 183.34 kW

OBERKULM

Rotkornstrasse 9, 11A, 11B



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 38/2'650 m²
	Surfaces commerciales - m²

État locatif EL annualisé	746'580 CHF
Revenus locatifs	233'762 CHF
Valeur vénale VV	17'170'000 CHF
Prix de revient PR	17'121'873 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
4.35 %	37.44 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
4.36 %	33.20 %

	Chauffage Pompe à chaleur
--	-------------------------------------

RHEINFELDEN

Bahnhofstrasse 21



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

État locatif EL annualisé	304'717 CHF
Revenus locatifs	152'358 CHF
Valeur vénale VV	16'650'000 CHF
Prix de revient PR	20'912'196 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
1.83 %	0.00 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
1.46 %	0.00 %

	Chauffage Gaz
--	-------------------------

SPREITENBACH

Willestrasse 5, 7



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 32/2'960 m²
	Surfaces commerciales 306 m²

État locatif EL annualisé	810'695 CHF
Revenus locatifs	403'976 CHF
Valeur vénale VV	22'230'000 CHF
Prix de revient PR	21'743'222 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
3.65 %	0.06 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
3.73 %	0.00 %

	Chauffage Pellets
--	-----------------------------

UNTERSIGGENTHAL

Hardackerstrasse 2



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 14/1'181 m²
	Surfaces commerciales - m²

État locatif EL annualisé	334'968 CHF
Revenus locatifs	152'844 CHF
Valeur vénale VV	8'025'000 CHF
Prix de revient PR	8'145'007 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
4.17 %	8.49 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
4.11 %	3.19 %

	Chauffage à distance
--	--------------------------------

WILDEGG

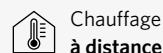
Bruggerstrasse 7



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

État locatif EL annualisé	423'086 CHF
Revenus locatifs	198'963 CHF
Valeur vénale VV	9'770'000 CHF
Prix de revient PR	10'268'886 CHF

Ratio EL/VV	4.33 %	Vacant de la période	6.00 %
Ratio EL/PR	4.12 %	Vacant septembre 2025	9.43 %



WILDEGG

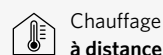
Bruggerstrasse 11A, 11B, 11C, 11D



	Type d'immeuble Mixte
	Logements (nb/surface) 38/4'123 m²
	Surfaces commerciales 2'567 m²

État locatif EL annualisé	1'379'246 CHF
Revenus locatifs	678'336 CHF
Valeur vénale VV	26'950'000 CHF
Prix de revient PR	25'819'975 CHF

Ratio EL/VV	5.12 %	Vacant de la période	1.57 %
Ratio EL/PR	5.34 %	Vacant septembre 2025	1.38 %



WILDEGG

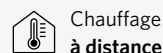
Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 46/2'985 m²
	Surfaces commerciales 33 m²

État locatif EL annualisé	680'059 CHF
Revenus locatifs	320'362 CHF
Valeur vénale VV	11'430'000 CHF
Prix de revient PR	12'481'403 CHF

Ratio EL/VV	5.95 %	Vacant de la période	5.87 %
Ratio EL/PR	5.45 %	Vacant septembre 2025	7.83 %



BÂLE-CAMPAGNE

Chiffres totaux du canton



Logements (nb/surface)
178/12'273 m²



Surfaces commerciales
2'999 m²

État locatif EL
annualisé

3'627'677 CHF

Revenus locatifs

1'716'901 CHF

Valeur vénale VV

69'740'000 CHF

Prix de revient PR

67'954'975 CHF

Ratio EL/VV
5.20 %

Ratio EL/PR
5.34 %

Vacant de la période

5.53 %

Vacant septembre 2025

5.82 %

MUTTENZ

Eptingerstrasse 22



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
13/1'053 m²



Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

257'616 CHF

Revenus locatifs

109'535 CHF

Valeur vénale VV

5'800'000 CHF

Prix de revient PR

5'601'796 CHF

Ratio EL/VV
4.44 %

Ratio EL/PR

4.60 %

Vacant de la période

15.85 %

Vacant septembre 2025

7.82 %



Chauffage
Mazout

MÜNCHENSTEIN

Therwilerstrasse 10, 12



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
20/1'525 m²



Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

432'754 CHF

Revenus locatifs

207'657 CHF

Valeur vénale VV

11'230'000 CHF

Prix de revient PR

9'477'663 CHF

Ratio EL/VV
3.85 %

Ratio EL/PR

4.57 %

Vacant de la période

4.57 %

Vacant septembre 2025

7.64 %



Chauffage
Gaz

PRATTELN

Wyhlenstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
124/7'968 m²



Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

1'785'942 CHF

Revenus locatifs

876'992 CHF

Valeur vénale VV

32'240'000 CHF

Prix de revient PR

30'742'522 CHF

Ratio EL/VV
5.54 %

Ratio EL/PR

5.81 %

Vacant de la période

1.98 %

Vacant septembre 2025

2.66 %



Chauffage
à distance

REINACH

Niederbergstrasse 1



Type d'immeuble
Mixte



Logements (nb/surface)
21/1'727 m²



Surfaces commerciales
2'999 m²

État locatif EL
annualisé

1'151'365 CHF

Revenus locatifs

522'717 CHF

Valeur vénale VV

20'470'000 CHF

Prix de revient PR

22'132'994 CHF

Ratio EL/VV
5.62 %

Ratio EL/PR

5.20 %

Vacant de la période

9.06 %

Vacant septembre 2025

9.59 %



Chauffage
Mazout

BÂLE-VILLE

Chiffres totaux du canton


Logements (nb/surface)
34/2'768 m²

Surfaces commerciales
469 m²

État locatif EL
annualisé

818'490 CHF

Revenus locatifs

395'467 CHF

Valeur vénale VV

18'115'000 CHF

Prix de revient PR

20'366'615 CHF

Ratio EL/VV
4.52 %

Ratio EL/PR

4.02 %

Vacant de la période

4.46 %

Vacant septembre 2025

8.07 %

BÂLE

Hochstrasse 66


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/541 m²

Surfaces commerciales
62 m²

État locatif EL
annualisé

194'106 CHF

Revenus locatifs

97'008 CHF

Valeur vénale VV

4'740'000 CHF

Prix de revient PR

4'192'847 CHF

Ratio EL/VV
4.10 %

Ratio EL/PR

4.63 %

Vacant de la période

0.00 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

Chauffage
à distance

BÂLE

Luzernerring 91, 93


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
8/1'198 m²

Surfaces commerciales
152 m²

État locatif EL
annualisé

298'320 CHF

Revenus locatifs

148'390 CHF

Valeur vénale VV

6'510'000 CHF

Prix de revient PR

8'367'083 CHF

Ratio EL/VV
4.58 %

Ratio EL/PR

3.57 %

Vacant de la période

0.52 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

Chauffage
à distance

BÂLE

Maulbeerstrasse 33


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
7/405 m²

Surfaces commerciales
110 m²

État locatif EL
annualisé

128'484 CHF

Revenus locatifs

61'086 CHF

Valeur vénale VV

3'400'000 CHF

Prix de revient PR

4'152'910 CHF

Ratio EL/VV
3.78 %

Ratio EL/PR

3.09 %

Vacant de la période

10.08 %

Vacant septembre 2025

0.70 %

Chauffage
à distance

BÂLE

Maulbeerstrasse 31


Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
9/624 m²

Surfaces commerciales
145 m²

État locatif EL
annualisé

197'580 CHF

Revenus locatifs

88'983 CHF

Valeur vénale VV

3'465'000 CHF

Prix de revient PR

3'653'775 CHF

Ratio EL/VV
5.70 %

Ratio EL/PR

5.41 %


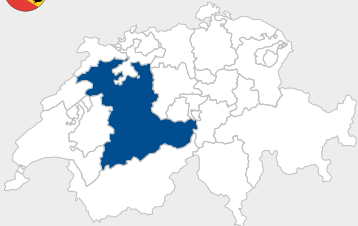


Vacant de la période





10.87 %




Vacant septembre 2025

32.95 %

Chauffage
à distance

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 188/10'059 m²	État locatif EL annualisé 3'105'168 CHF	Ratio EL/VV 3.17 %
	 Surfaces commerciales 2'429 m²	Revenus locatifs 1'622'289 CHF	Ratio EL/PR 3.54 %
		Valeur vénale VV 97'870'000 CHF	Vacant de la période 1.23 %
		Prix de revient PR 87'702'206 CHF	Vacant septembre 2025 1.02 %

BERN		Kasernenstrasse 29, 29a	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL annualisé - CHF	Ratio EL/VV 0.00 %
	 Logements (nb/surface) 56/1'188 m²	Revenus locatifs 92'851 CHF	Ratio EL/PR 0.00 %
	 Surfaces commerciales 272 m²	Valeur vénale VV 20'150'000 CHF	Vacant de la période 0.00 %
	Prix de revient PR 17'684'233 CHF	 Chauffage Pellets	Vacant septembre 2025 0.00 %

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A, 121B, 121C, 121 D, 121E / Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B	
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL annualisé 3'105'168 CHF	Ratio EL/VV 4.00 %
	 Logements (nb/surface) 132/8'871 m²	Revenus locatifs 1'529'438 CHF	Ratio EL/PR 4.43 %
	 Surfaces commerciales 2'157 m²	Valeur vénale VV 77'720'000 CHF	Vacant de la période 1.31 %
		Prix de revient PR 70'017'973 CHF	Vacant septembre 2025 1.21 %

FRIBOURG

Chiffres totaux du canton



Logements (nb/surface)
559/25'279 m²



Surfaces commerciales
14'237 m²

État locatif EL
annualisé

10'791'745 CHF

Revenus locatifs

5'382'455 CHF

Valeur vénale VV

217'057'000 CHF

Prix de revient PR

203'236'517 CHF

Ratio EL/VV
4.97 %

Ratio EL/PR
5.31 %

Vacant de la période

1.73 %

Vacant septembre 2025

0.87 %

FRIBOURG

Route des Arsenaux 6, 8, 10



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
234/11'376 m²



Surfaces commerciales
2'096 m²

État locatif EL
annualisé

4'126'198 CHF

Revenus locatifs

2'114'848 CHF

Valeur vénale VV

93'340'000 CHF

Prix de revient PR

79'979'396 CHF

Ratio EL/VV
4.42 %

Ratio EL/PR
5.16 %

Vacant de la période
2.07 %

Vacant septembre 2025
1.11 %



Chauffage
à distance



Photovoltaïque
67.50 kW

FRIBOURG

Route des Arsenaux 15



Type d'immeuble
Mixte



Logements (nb/surface)
37/2'649 m²



Surfaces commerciales
2'894 m²

État locatif EL
annualisé

1'136'530 CHF

Revenus locatifs

564'815 CHF

Valeur vénale VV

18'930'000 CHF

Prix de revient PR

19'713'891 CHF

Ratio EL/VV
6.00 %

Ratio EL/PR
5.77 %

Vacant de la période
0.57 %

Vacant septembre 2025
0.54 %



Chauffage
Gaz

FRIBOURG

Avenue Jean-Marie-Musy 3



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
32/2'419 m²



Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

481'572 CHF

Revenus locatifs

237'326 CHF

Valeur vénale VV

8'827'000 CHF

Prix de revient PR

11'950'032 CHF

Ratio EL/VV
5.46 %

Ratio EL/PR
4.03 %

Vacant de la période
1.44 %

Vacant septembre 2025
1.37 %



Chauffage
Mazout

FRIBOURG

Chemin des Rosiers 1



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
18/1'530 m²



Surfaces commerciales
145 m²

État locatif EL
annualisé

379'831 CHF

Revenus locatifs

187'231 CHF

Valeur vénale VV

8'530'000 CHF

Prix de revient PR

8'687'065 CHF

Ratio EL/VV
4.45 %

Ratio EL/PR
4.37 %

Vacant de la période
0.60 %

Vacant septembre 2025
1.04 %



Chauffage
Gaz

FRIBOURG

Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
154/5'689 m²

Surfaces commerciales
457 m²

État locatif EL
annualisé

1'950'308 CHF

Revenus locatifs

962'930 CHF

Valeur vénale VV

46'260'000 CHF

Prix de revient PR

38'108'120 CHF

Ratio EL/VV
4.22 %

Vacant de la période
0.09 %

Ratio EL/PR
5.12 %

Vacant septembre 2025
0.36 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
87.75 kW

GIVISIEZ

Route du Mont Carmel 1, 3, 5


Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
8'645 m²

État locatif EL
annualisé

1'788'146 CHF

Revenus locatifs

850'725 CHF

Valeur vénale VV

24'510'000 CHF

Prix de revient PR

25'277'951 CHF

Ratio EL/VV
7.30 %

Vacant de la période
4.62 %

Ratio EL/PR
7.07 %

Vacant septembre 2025
1.37 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
151.20 kW

GIVISIEZ

Route du Tir-Féféral 7


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
84/1'616 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

929'160 CHF

Revenus locatifs

464'580 CHF

Valeur vénale VV

16'660'000 CHF

Prix de revient PR

19'520'062 CHF

Ratio EL/VV
5.58 %

Vacant de la période
0.00 %

Ratio EL/PR
4.76 %

Vacant septembre 2025
0.00 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Photovoltaïque
32.25 kW

GENÈVE

Chiffres totaux du canton


Logements (nb/surface)
12/1'086 m²

Surfaces commerciales
20'178 m²

État locatif EL
annualisé

9'905'787 CHF

Revenus locatifs

4'107'592 CHF

Valeur vénale VV

173'436'000 CHF

Prix de revient PR

200'845'692 CHF

Ratio EL/VV
5.71 %

Ratio EL/PR

4.93 %

Vacant de la période

16.60 %

Vacant septembre 2025

11.17 %

GENÈVE

Avenue Eugène-Pittard 34


Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
2'029 m²

État locatif EL
annualisé

1'451'024 CHF

Revenus locatifs

725'512 CHF

Valeur vénale VV

25'049'000 CHF

Prix de revient PR

34'142'948 CHF

Ratio EL/VV
5.79 %

Ratio EL/PR

4.25 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2025

0.00 %


Chauffage
Gaz

GENÈVE

Chemin de Mon-Soleil 1A


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/1'086 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

296'040 CHF

Revenus locatifs

145'800 CHF

Valeur vénale VV

8'147'000 CHF

Prix de revient PR

6'284'865 CHF

Ratio EL/VV
3.63 %

Ratio EL/PR

4.71 %

Vacant de la période
1.50 %

Vacant septembre 2025

1.50 %


Chauffage
Gaz

LE GRAND-SACONNEX

Chemin du Pavillon 2


Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
18'149 m²

État locatif EL
annualisé

8'158'723 CHF

Revenus locatifs

3'236'280 CHF

Valeur vénale VV

140'240'000 CHF

Prix de revient PR

160'417'879 CHF

Ratio EL/VV
5.82 %

Ratio EL/PR

5.09 %

Vacant de la période
20.12 %

Vacant septembre 2025

13.50 %


Chauffage
Gaz, mazout

Photovoltaïque
407.02 kW

LUCERNE

Chiffres totaux du canton


Logements (nb/surface)
69/4'877 m²

Surfaces commerciales
3'515 m²

État locatif EL
annualisé

1'608'469 CHF

Revenus locatifs

653'869 CHF

Valeur vénale VV

32'140'000 CHF

Prix de revient PR

39'482'587 CHF

Ratio EL/VV

5.00 %

Ratio EL/PR

4.07 %

Vacant de la période

21.78 %

Vacant septembre 2025

19.23 %

EBIKON

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



Type d'immeuble

Mixte


Logements (nb/surface)

28/2'704 m²


Surfaces commerciales

3'161 m²

État locatif EL
annualisé

1'101'388 CHF

Revenus locatifs

453'977 CHF

Valeur vénale VV

20'170'000 CHF

Prix de revient PR

23'319'795 CHF

Ratio EL/VV

5.46 %

Ratio EL/PR

4.72 %

Vacant de la période

22.18 %

Vacant septembre 2025

19.49 %


Chauffage

à distance

EMMENBRÜCKE

Gerliswilstrasse 78



Type d'immeuble

Habitation


Logements (nb/surface)

4/413 m²


Surfaces commerciales

354 m²

État locatif EL
annualisé

42'000 CHF

Revenus locatifs

21'000 CHF

Valeur vénale VV

1'370'000 CHF

Prix de revient PR

3'813'100 CHF

Ratio EL/VV

3.07 %

Ratio EL/PR

1.10 %

Vacant de la période

0.00 %

Vacant septembre 2025

0.00 %


Chauffage

Mazout

LUCERNE

Blattenmoosstrasse 2, 4



Type d'immeuble

Habitation


Logements (nb/surface)

37/1'760 m²


Surfaces commerciales

- m²

État locatif EL
annualisé

465'081 CHF

Revenus locatifs

178'892 CHF

Valeur vénale VV

10'600'000 CHF

Prix de revient PR

12'349'692 CHF

Ratio EL/VV

4.39 %

Ratio EL/PR

3.77 %

Vacant de la période

22.75 %

Vacant septembre 2025

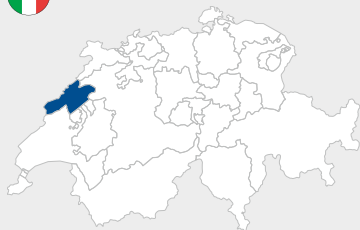
20.36 %


Chauffage

à distance

NEUCHÂTEL

Chiffres totaux du canton

Logements (nb/surface)
613/44'220 m²Surfaces commerciales
8'468 m²État locatif EL
annualisé**9'422'026 CHF**

Revenus locatifs

3'872'350 CHF

Valeur vénale VV

182'083'000 CHF

Prix de revient PR

194'580'571 CHFRatio EL/VV
5.17 %

Ratio EL/PR

4.84 %

Vacant de la période

7.12 %

Vacant septembre 2025

7.31 %

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Cernil-Antoine 9, 11

Type d'immeuble
HabitationLogements (nb/surface)
88/7'008 m²Surfaces commerciales
- m²État locatif EL
annualisé**868'814 CHF**

Revenus locatifs

404'849 CHF

Valeur vénale VV

15'000'000 CHF

Prix de revient PR

16'230'216 CHFRatio EL/VV
5.79 %

Ratio EL/PR

5.35 %

Vacant de la période

6.82 %

Vacant septembre 2025

5.58 %Chauffage
Gaz

LA CHAUX-DE-FONDS

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

Type d'immeuble
HabitationLogements (nb/surface)
294/23'112 m²Surfaces commerciales
3'533 m²État locatif EL
annualisé**3'681'636 CHF**

Revenus locatifs

1'638'904 CHF

Valeur vénale VV

63'710'000 CHF

Prix de revient PR

70'505'594 CHFRatio EL/VV
5.78 %

Ratio EL/PR

5.22 %

Vacant de la période

10.81 %

Vacant septembre 2025

11.60 %Chauffage
à distancePhotovoltaïque
354.16 kW

NEUCHÂTEL

Rue de l'Ecluse 30, 34, 36, 38

Type d'immeuble
MixteLogements (nb/surface)
203/12'040 m²Surfaces commerciales
4'935 m²État locatif EL
annualisé**4'479'044 CHF**

Revenus locatifs

1'795'886 CHF

Valeur vénale VV

93'973'000 CHF

Prix de revient PR

98'541'483 CHFRatio EL/VV
4.77 %

Ratio EL/PR

4.55 %

Vacant de la période

3.67 %

Vacant septembre 2025

4.76 %Chauffage
Gaz

NEUCHÂTEL

Rue de l'Orée 52, 54

Type d'immeuble
HabitationLogements (nb/surface)
28/2'060 m²Surfaces commerciales
- m²État locatif EL
annualisé**392'532 CHF**

Revenus locatifs

32'711 CHF

Valeur vénale VV

9'400'000 CHF

Prix de revient PR

9'303'278 CHFRatio EL/VV
4.18 %

Ratio EL/PR

4.22 %

Vacant de la période

0.00 %

Vacant septembre 2025

0.00 %Chauffage
Mazout

SCHAFFHOUSE

Chiffres totaux du canton


Logements (nb/surface)
25/2'400 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

418'032 CHF

Revenus locatifs

184'460 CHF

Valeur vénale VV

8'540'000 CHF

Prix de revient PR

9'398'853 CHF

Ratio EL/VV

4.89 %

Ratio EL/PR

4.45 %

Vacant de la période

2.39 %

Vacant septembre 2025

5.08 %

NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B



Type d'immeuble

Habitation


Logements (nb/surface)

25/2'400 m²


Surfaces commerciales

- m²

État locatif EL
annualisé

418'032 CHF

Revenus locatifs

184'460 CHF

Valeur vénale VV

8'540'000 CHF

Prix de revient PR

9'398'853 CHF

Ratio EL/VV

4.89 %

Ratio EL/PR

4.45 %

Vacant de la période

2.39 %

Vacant septembre 2025

5.08 %


Chauffage

à distance

SCHWYTZ

Chiffres totaux du canton


Logements (nb/surface)
20/1'010 m²

Surfaces commerciales
206 m²

État locatif EL
annualisé

453'027 CHF

Revenus locatifs

216'032 CHF

Valeur vénale VV

11'030'000 CHF

Prix de revient PR

9'763'430 CHF

Ratio EL/VV

4.11 %

Ratio EL/PR

4.64 %

Vacant de la période

4.53 %

Vacant septembre 2025

6.57 %

SIEBNEN

Glarnerstrasse 25, 25A



Type d'immeuble

Habitation


Logements (nb/surface)

20/1'010 m²


Surfaces commerciales

206 m²

État locatif EL
annualisé

453'027 CHF

Revenus locatifs

216'032 CHF

Valeur vénale VV

11'030'000 CHF

Prix de revient PR

9'763'430 CHF

Ratio EL/VV

4.11 %

Ratio EL/PR

4.64 %

Vacant de la période

4.53 %

Vacant septembre 2025

6.57 %



Chauffage

Mazout

ST-GALL

Chiffres totaux du canton


Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

- CHF

Revenus locatifs

- CHF

Valeur vénale VV

32'790'000 CHF

Prix de revient PR

41'167'331 CHF

Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR

- %

Vacant de la période

0.00 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

RORSCHACH

Feldmühlestrasse 37


Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

- CHF

Revenus locatifs

- CHF

Valeur vénale VV

32'790'000 CHF

Prix de revient PR

41'167'331 CHF

Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR

- %

Vacant de la période

- %

Vacant septembre 2025

- %

VALAIS

Chiffres totaux du canton


Logements (nb/surface)
42/2'333 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

614'808 CHF

Revenus locatifs

295'985 CHF

Valeur vénale VV

13'860'000 CHF

Prix de revient PR

13'403'374 CHF

Ratio EL/VV

4.44 %

Ratio EL/PR

4.59 %

Vacant de la période

3.82 %

Vacant septembre 2025

2.08 %

SION

Route de Chippis 68E, 70A, 70C



Type d'immeuble

Habitation


Logements (nb/surface)

42/2'333 m²


Surfaces commerciales

- m²

État locatif EL
annualisé

614'808 CHF

Revenus locatifs

295'985 CHF

Valeur vénale VV

13'860'000 CHF

Prix de revient PR

13'403'374 CHF

Ratio EL/VV

4.44 %

Ratio EL/PR

4.59 %

Vacant de la période

3.82 %

Vacant septembre 2025

2.08 %


Chauffage

Pompe à chaleur


Photovoltaïque

75.00 kW

VAUD

Chiffres totaux du canton


Logements (nb/surface)
1'534/81'562 m²

Surfaces commerciales
16'616 m²

État locatif EL
annualisé

30'751'791 CHF

Revenus locatifs

14'941'821 CHF

Valeur vénale VV

769'777'000 CHF

Prix de revient PR

592'666'782 CHF

Ratio EL/VV
3.99 %

Ratio EL/PR

5.19 %

Vacant de la période

1.89 %

Vacant septembre 2025

2.22 %

CHESEaux-SUR-LAUSANNE

Chemin de Mon-Repos 3, 5


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/1'695 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

574'644 CHF

Revenus locatifs

281'260 CHF

Valeur vénale VV

16'180'000 CHF

Prix de revient PR

15'099'944 CHF

Ratio EL/VV
3.55 %

Ratio EL/PR

3.81 %

Vacant de la période

2.06 %

Vacant septembre 2025

1.07 %



Chauffage

Pompe à chaleur


Photovoltaïque

42.50 kW

CRISSIER

Rue du Jura 4


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
55/2'637 m²

Surfaces commerciales
123 m²

État locatif EL
annualisé

787'596 CHF

Revenus locatifs

391'446 CHF

Valeur vénale VV

16'886'000 CHF

Prix de revient PR

12'533'426 CHF

Ratio EL/VV
4.66 %

Ratio EL/PR

6.28 %

Vacant de la période

0.39 %

Vacant septembre 2025

1.30 %



Chauffage

Gaz

CRISSIER

Rue du Jura 7


Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
465 m²

État locatif EL
annualisé

66'876 CHF

Revenus locatifs

33'438 CHF

Valeur vénale VV

1'412'000 CHF

Prix de revient PR

1'529'193 CHF

Ratio EL/VV
4.74 %

Ratio EL/PR

4.37 %

Vacant de la période

0.00 %

Vacant septembre 2025

0.00 %



Chauffage

Mazout

GLAND

Rue de la Paix 1


Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
15/1'015 m²

Surfaces commerciales
2'157 m²

État locatif EL
annualisé

1'102'710 CHF

Revenus locatifs

440'946 CHF

Valeur vénale VV

22'152'000 CHF

Prix de revient PR

24'746'896 CHF

Ratio EL/VV
4.98 %

Ratio EL/PR

4.46 %

Vacant de la période

0.77 %

Vacant septembre 2025

0.77 %



Chauffage

à distance


Photovoltaïque

37.35 kW

GLAND

Rue de la Paix 3



Projet en cours

	Type d'immeuble En construction
	Logements (nb/surface) -/- m ²
	Surfaces commerciales - m ²

État locatif EL annualisé - CHF
Revenus locatifs - CHF
Valeur vénale VV 9'728'000 CHF
Prix de revient PR 13'143'396 CHF

Ratio EL/VV - %	Vacant de la période - %
Ratio EL/PR - %	Vacant septembre 2025 - %

GLAND

Rue de la Paix 5



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 33/2'439 m²
	Surfaces commerciales 200 m²

État locatif EL annualisé 1'007'422 CHF
Revenus locatifs 478'926 CHF
Valeur vénale VV 25'565'000 CHF
Prix de revient PR 15'482'469 CHF

Ratio EL/VV 3.94 %	Vacant de la période 4.92 %
Ratio EL/PR 6.51 %	Vacant septembre 2025 0.43 %

	Chauffage à distance
	Photovoltaïque 30.00 kW

GLAND

Rue de Savoie 4



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 9/672 m²
	Surfaces commerciales - m ²

État locatif EL annualisé 249'264 CHF
Revenus locatifs 124'632 CHF
Valeur vénale VV 7'188'000 CHF
Prix de revient PR 7'078'050 CHF

Ratio EL/VV 3.47 %	Vacant de la période 0.00 %
Ratio EL/PR 3.52 %	Vacant septembre 2025 0.00 %

	Chauffage Pompe à chaleur
	Photovoltaïque 9.60 kW

LAUSANNE

Route de Berne 2



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 54/1'188 m²
	Surfaces commerciales - m ²

État locatif EL annualisé 997'316 CHF
Revenus locatifs 496'811 CHF
Valeur vénale VV 19'834'000 CHF
Prix de revient PR 15'137'130 CHF

Ratio EL/VV 5.03 %	Vacant de la période 1.21 %
Ratio EL/PR 6.59 %	Vacant septembre 2025 0.00 %

	Chauffage Gaz, pompe à chaleur
	Photovoltaïque 41.36 kW

LAUSANNE

Rue du Bugnon 6, 8, 10



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 52/2'827 m²
	Surfaces commerciales 531 m²

État locatif EL annualisé 949'032 CHF
Revenus locatifs 468'911 CHF
Valeur vénale VV 23'830'000 CHF
Prix de revient PR 12'425'675 CHF

Ratio EL/VV 3.98 %	Vacant de la période 0.49 %
Ratio EL/PR 7.64 %	Vacant septembre 2025 0.44 %

	Chauffage à distance
	Photovoltaïque 27.88 kW

LAUSANNE

Avenue de Chailly 2


Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
13/1'020 m²

Surfaces commerciales
443 m²

État locatif EL
annualisé

370'932 CHF

Revenus locatifs

185'466 CHF

Valeur vénale VV

10'102'000 CHF

Prix de revient PR

9'397'632 CHF

Ratio EL/VV
3.67 %

Vacant de la période
0.00 %

Ratio EL/PR
3.95 %

Vacant septembre 2025
0.00 %

Chauffage
à distance

LAUSANNE

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


Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
95/4'172 m²

Surfaces commerciales
2'200 m²

État locatif EL
annualisé

1'536'012 CHF

Revenus locatifs

767'971 CHF

Valeur vénale VV

39'545'000 CHF

Prix de revient PR

27'177'251 CHF

Ratio EL/VV
3.88 %

Vacant de la période
0.00 %

Ratio EL/PR
5.65 %

Vacant septembre 2025
0.86 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
39.36 kW

LAUSANNE

Rue de Genève 95


Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
1'720 m²

État locatif EL
annualisé

307'152 CHF

Revenus locatifs

145'344 CHF

Valeur vénale VV

4'854'000 CHF

Prix de revient PR

5'804'076 CHF

Ratio EL/VV
6.33 %

Vacant de la période
5.36 %

Ratio EL/PR
5.29 %

Vacant septembre 2025
5.36 %

Chauffage
à distance

LAUSANNE

Rue de l'Industrie 9, 11


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
37/2'065 m²

Surfaces commerciales
377 m²

État locatif EL
annualisé

653'520 CHF

Revenus locatifs

314'745 CHF

Valeur vénale VV

14'342'000 CHF

Prix de revient PR

9'244'200 CHF

Ratio EL/VV
4.56 %

Vacant de la période
1.11 %

Ratio EL/PR
7.07 %

Vacant septembre 2025
0.00 %

Chauffage
à distance

LAUSANNE

Route du Pavement 75, 75A


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/847 m²

Surfaces commerciales
180 m²

État locatif EL
annualisé

350'968 CHF

Revenus locatifs

173'984 CHF

Valeur vénale VV

7'611'000 CHF

Prix de revient PR

6'071'324 CHF

Ratio EL/VV
4.61 %

Vacant de la période
0.85 %

Ratio EL/PR
5.78 %

Vacant septembre 2025
0.96 %

Chauffage
Gaz, pompe à chaleur

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 2


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
32/1'123 m²

Surfaces commerciales
173 m²

État locatif EL
annualisé

525'762 CHF

Revenus locatifs
254'854 CHF

Valeur vénale VV
13'000'000 CHF

Prix de revient PR
10'151'662 CHF

Ratio EL/VV
4.04 %

Vacant de la période
2.93 %

Ratio EL/PR
5.18 %

Vacant septembre 2025
0.46 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
27.77 kW

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 3


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
37/1'581 m²

Surfaces commerciales
115 m²

État locatif EL
annualisé

601'884 CHF

Revenus locatifs
290'177 CHF

Valeur vénale VV
14'370'000 CHF

Prix de revient PR
11'445'259 CHF

Ratio EL/VV
4.19 %

Vacant de la période
3.58 %

Ratio EL/PR
5.26 %

Vacant septembre 2025
0.68 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
27.77 kW

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 4


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
44/1'590 m²

Surfaces commerciales
270 m²

État locatif EL
annualisé

637'380 CHF

Revenus locatifs
316'800 CHF

Valeur vénale VV
15'690'000 CHF

Prix de revient PR
12'639'801 CHF

Ratio EL/VV
4.06 %

Vacant de la période
0.48 %

Ratio EL/PR
5.04 %

Vacant septembre 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
27.77 kW

LAUSANNE

Chemin des Rosiers 5


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
42/1'484 m²

Surfaces commerciales
110 m²

État locatif EL
annualisé

613'704 CHF

Revenus locatifs
301'934 CHF

Valeur vénale VV
15'570'000 CHF

Prix de revient PR
11'691'907 CHF

Ratio EL/VV
3.94 %

Vacant de la période
1.56 %

Ratio EL/PR
5.25 %

Vacant septembre 2025
1.31 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
27.77 kW

LAUSANNE

Avenue de Sévelin 13A, 13B, 13C, 17D, 17E, 17F


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
375/27'813 m²

Surfaces commerciales
637 m²

État locatif EL
annualisé

9'348'754 CHF

Revenus locatifs
4'536'232 CHF

Valeur vénale VV
249'119'000 CHF

Prix de revient PR
152'663'605 CHF

Ratio EL/VV
3.75 %

Vacant de la période
2.91 %

Ratio EL/PR
6.12 %

Vacant septembre 2025
4.50 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
62.84 kW

LAUSANNE

Avenue de Sévelin 15


Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
61/3'241 m²

Surfaces commerciales
1'371 m²

État locatif EL
annualisé

1'425'372 CHF

Revenus locatifs

695'396 CHF

Valeur vénale VV

33'260'000 CHF

Prix de revient PR

27'126'942 CHF

Ratio EL/VV
4.29 %

Vacant de la période
2.39 %

Ratio EL/PR

5.25 %

Vacant septembre 2025

2.34 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
165.75 kW

LAUSANNE

Avenue du Théâtre 7


Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
5'151 m²

État locatif EL
annualisé

1'493'612 CHF

Revenus locatifs

744'376 CHF

Valeur vénale VV

32'733'000 CHF

Prix de revient PR

35'024'920 CHF

Ratio EL/VV
4.56 %

Vacant de la période
0.33 %

Ratio EL/PR

4.26 %

Vacant septembre 2025

0.40 %

Chauffage
Gaz, mazout

NYON

Chemin de la Redoute 1, 3


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
25/1'535 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

422'136 CHF

Revenus locatifs

211'068 CHF

Valeur vénale VV

9'490'000 CHF

Prix de revient PR

8'801'088 CHF

Ratio EL/VV
4.45 %

Vacant de la période
0.00 %

Ratio EL/PR

4.80 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

Chauffage
Mazout

PUIDOUX

Chemin de Publoz 13, 15


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
91/5'794 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

1'427'466 CHF

Revenus locatifs

700'284 CHF

Valeur vénale VV

30'950'000 CHF

Prix de revient PR

24'557'807 CHF

Ratio EL/VV
4.61 %

Vacant de la période
1.45 %

Ratio EL/PR

5.81 %

Vacant septembre 2025

1.65 %

Chauffage
à distance

PUIDOUX

Route de Sous-la-Ville 8


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
64/3'192 m²

Surfaces commerciales
6 m²

État locatif EL
annualisé

775'380 CHF

Revenus locatifs

380'450 CHF

Valeur vénale VV

17'940'000 CHF

Prix de revient PR

19'408'613 CHF

Ratio EL/VV
4.32 %

Vacant de la période
1.09 %

Ratio EL/PR

4.00 %

Vacant septembre 2025

1.18 %

Chauffage
à distance

RENENS

Rue de Crissier 9B



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 32/941 m²
	Surfaces commerciales - m²

État locatif EL annualisé	342'012 CHF
Revenus locatifs	164'095 CHF
Valeur vénale VV	9'450'000 CHF
Prix de revient PR	10'390'448 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
3.62 %	2.45 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
3.29 %	1.85 %

	Chauffage Mazout
	Photovoltaïque 39.60 kW

ST-SULPICE

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



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 186/3'763 m²
	Surfaces commerciales 387 m²

État locatif EL annualisé	1'656'495 CHF
Revenus locatifs	825'497 CHF
Valeur vénale VV	48'296'000 CHF
Prix de revient PR	38'345'831 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
3.43 %	0.36 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
4.32 %	0.37 %

	Chauffage Gaz, pompe à chaleur
	Photovoltaïque 87.75 kW

VEVEY

Quai de Copet 6, 7, 8, 9



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 46/2'766 m²
	Surfaces commerciales - m²

État locatif EL annualisé	706'754 CHF
Revenus locatifs	337'517 CHF
Valeur vénale VV	17'040'000 CHF
Prix de revient PR	21'974'687 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
4.15 %	1.92 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
3.22 %	4.56 %

	Chauffage à distance
--	--------------------------------

VEVEY

Rue des Marronniers 8, 10



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 30/1'782 m²
	Surfaces commerciales - m²

État locatif EL annualisé	461'700 CHF
Revenus locatifs	229'760 CHF
Valeur vénale VV	10'829'000 CHF
Prix de revient PR	7'233'312 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
4.26 %	0.00 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
6.38 %	0.00 %

	Chauffage à distance
--	--------------------------------

YVERDON-LES-BAINS

Rue Saint-Roch 36, 38, 40, 42



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 63/4'380 m²
	Surfaces commerciales - m²

État locatif EL annualisé	1'359'936 CHF
Revenus locatifs	649'501 CHF
Valeur vénale VV	32'811'000 CHF
Prix de revient PR	26'340'238 CHF

Ratio EL/VV	Vacant de la période
4.14 %	3.32 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025
5.16 %	4.49 %

	Chauffage Gaz, pompe à chaleur
--	--

ZÜRICH

Chiffres totaux du canton


Logements (nb/surface)
603/46'103 m²

Surfaces commerciales
63'586 m²

État locatif EL
annualisé

29'300'553 CHF

Revenus locatifs

12'764'628 CHF

Valeur vénale VV

754'172'000 CHF

Prix de revient PR

675'884'231 CHF

Ratio EL/VV
3.89 %

Ratio EL/PR

4.34 %

Vacant de la période

7.87 %

Vacant septembre 2025

6.82 %

DÄLLIKON

Chilenastrasse 19, 21, 23, 25


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'950 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

397'740 CHF

Revenus locatifs

198'696 CHF

Valeur vénale VV

8'700'000 CHF

Prix de revient PR

7'922'843 CHF

Ratio EL/VV
4.57 %

Ratio EL/PR

5.02 %

Vacant de la période

0.21 %

Vacant septembre 2025

0.36 %

Chauffage
Mazout

HORGEN

Fabrikgasse 2, 4 / Dammstrasse 26, 28


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
96/7'709 m²

Surfaces commerciales
2'369 m²

État locatif EL
annualisé

3'119'188 CHF

Revenus locatifs

1'352'199 CHF

Valeur vénale VV

88'860'000 CHF

Prix de revient PR

72'726'272 CHF

Ratio EL/VV
3.51 %

Ratio EL/PR

4.29 %

Vacant de la période

1.48 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Photovoltaïque
143.98 kW

HORGEN

Fabrikgasse 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 / Dammstrasse 18, 20, 22, 24


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
137/11'045 m²

Surfaces commerciales
3'182 m²

État locatif EL
annualisé

5'329'470 CHF

Revenus locatifs

2'343'105 CHF

Valeur vénale VV

161'380'000 CHF

Prix de revient PR

122'827'981 CHF

Ratio EL/VV
3.30 %

Ratio EL/PR

4.34 %

Vacant de la période

2.07 %

Vacant septembre 2025

2.27 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Photovoltaïque
130.83 kW

HORGEN

Neugasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
77/6'447 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

2'668'708 CHF

Revenus locatifs

1'336'536 CHF

Valeur vénale VV

82'060'000 CHF

Prix de revient PR

64'197'022 CHF

Ratio EL/VV
3.25 %

Ratio EL/PR

4.16 %

Vacant de la période

0.61 %

Vacant septembre 2025

0.36 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
120.00 kW

HORGEN

Neugasse 18


Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
32'182 m²

État locatif EL
annualisé

7'419'746 CHF

Revenus locatifs

3'405'197 CHF

Valeur vénale VV

134'140'000 CHF

Prix de revient PR

126'123'783 CHF

Ratio EL/VV
5.53 %

Vacant de la période
8.95 %

Ratio EL/PR
5.88 %

Vacant septembre 2025
7.13 %

Chauffage
**Mazout, pompe à
chaleur**

HORGEN

Neugasse 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
134/8'279 m²

Surfaces commerciales
806 m²

État locatif EL
annualisé

3'711'739 CHF

Revenus locatifs

1'855'302 CHF

Valeur vénale VV

115'050'000 CHF

Prix de revient PR

97'852'430 CHF

Ratio EL/VV
3.23 %

Vacant de la période
1.25 %

Ratio EL/PR
3.79 %

Vacant septembre 2025
1.59 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
67.26 kW

HORGEN

Neugasse B3



Projet en cours


Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
annualisé

- CHF

Revenus locatifs

- CHF

Valeur vénale VV

1'992'000 CHF

Prix de revient PR

4'332'707 CHF

Ratio EL/VV
- %

Vacant de la période
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant septembre 2025
- %

MEILEN

Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153


Type d'immeuble
Commercial

Logements (nb/surface)
3/399 m²

Surfaces commerciales
9'096 m²

État locatif EL
annualisé

569'043 CHF

Revenus locatifs

284'521 CHF

Valeur vénale VV

19'410'000 CHF

Prix de revient PR

33'591'845 CHF

Ratio EL/VV
2.93 %

Vacant de la période
0.00 %

Ratio EL/PR
1.69 %

Vacant septembre 2025
0.00 %

Chauffage
Mazout

MEILEN

Alte Landstrasse 161


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'221 m²

Surfaces commerciales
295 m²

État locatif EL
annualisé

435'107 CHF

Revenus locatifs

206'392 CHF

Valeur vénale VV

10'920'000 CHF

Prix de revient PR

10'544'489 CHF

Ratio EL/VV
3.98 %

Vacant de la période
2.01 %

Ratio EL/PR
4.13 %

Vacant septembre 2025
5.85 %

Chauffage
Pompe à chaleur

RICHTERSWIL

Chrüzweg 4, 6 / Poststrasse 11A, 11B



	Type d'immeuble Mixte
	Logements (nb/surface) 21/1'281 m²
	Surfaces commerciales 456 m²

État locatif EL annualisé	415'544 CHF
Revenus locatifs	206'133 CHF
Valeur vénale VV	11'630'000 CHF
Prix de revient PR	10'913'565 CHF

Ratio EL/VV	3.57 %	Vacant de la période	0.29 %
Ratio EL/PR	3.81 %	Vacant septembre 2025	0.29 %



URDORF

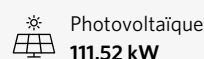
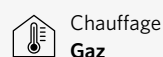
In der Luberzen 40, 42



	Type d'immeuble Commercial
	Logements (nb/surface) -/- m²
	Surfaces commerciales 7'539 m²

État locatif EL annualisé	1'440'763 CHF
Revenus locatifs	472'817 CHF
Valeur vénale VV	19'710'000 CHF
Prix de revient PR	24'252'495 CHF

Ratio EL/VV	7.31 %	Vacant de la période	35.09 %
Ratio EL/PR	5.94 %	Vacant septembre 2025	36.57 %



VOLKETSWIL

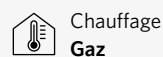
Javastrasse 2, 4



	Type d'immeuble Commercial
	Logements (nb/surface) -/- m²
	Surfaces commerciales 7'130 m²

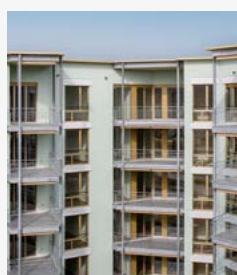
État locatif EL annualisé	1'519'385 CHF
Revenus locatifs	514'747 CHF
Valeur vénale VV	21'580'000 CHF
Prix de revient PR	25'355'294 CHF

Ratio EL/VV	7.04 %	Vacant de la période	32.14 %
Ratio EL/PR	5.99 %	Vacant septembre 2025	31.48 %



WINTERTHOUR

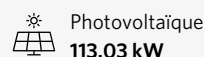
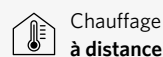
Solarstrasse 23, 25, 27, 29, 31



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 80/6'291 m²
	Surfaces commerciales 531 m²

État locatif EL annualisé	1'788'120 CHF
Revenus locatifs	353'150 CHF
Valeur vénale VV	60'800'000 CHF
Prix de revient PR	59'139'062 CHF

Ratio EL/VV	2.94 %	Vacant de la période	29.00 %
Ratio EL/PR	3.02 %	Vacant septembre 2025	11.77 %



ZURICH

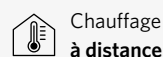
Stüssistrasse 83



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 16/1'481 m²
	Surfaces commerciales - m²

État locatif EL annualisé	486'000 CHF
Revenus locatifs	235'833 CHF
Valeur vénale VV	17'940'000 CHF
Prix de revient PR	16'104'443 CHF

Ratio EL/VV	2.71 %	Vacant de la période	2.04 %
Ratio EL/PR	3.02 %	Vacant septembre 2025	0.00 %



04

Mentions légales



Impressum

Éditeur et responsable de publication

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

Crédits photos

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

Layout, production et photolitho

KOMUNIK

Impression

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

Disclaimer

Ce rapport et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas

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

realstone.ch