

25

REALSTONE
RSF

REALSTONE



**FONDS
REALSTONE RSF**

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 SEPTEMBRE 2025

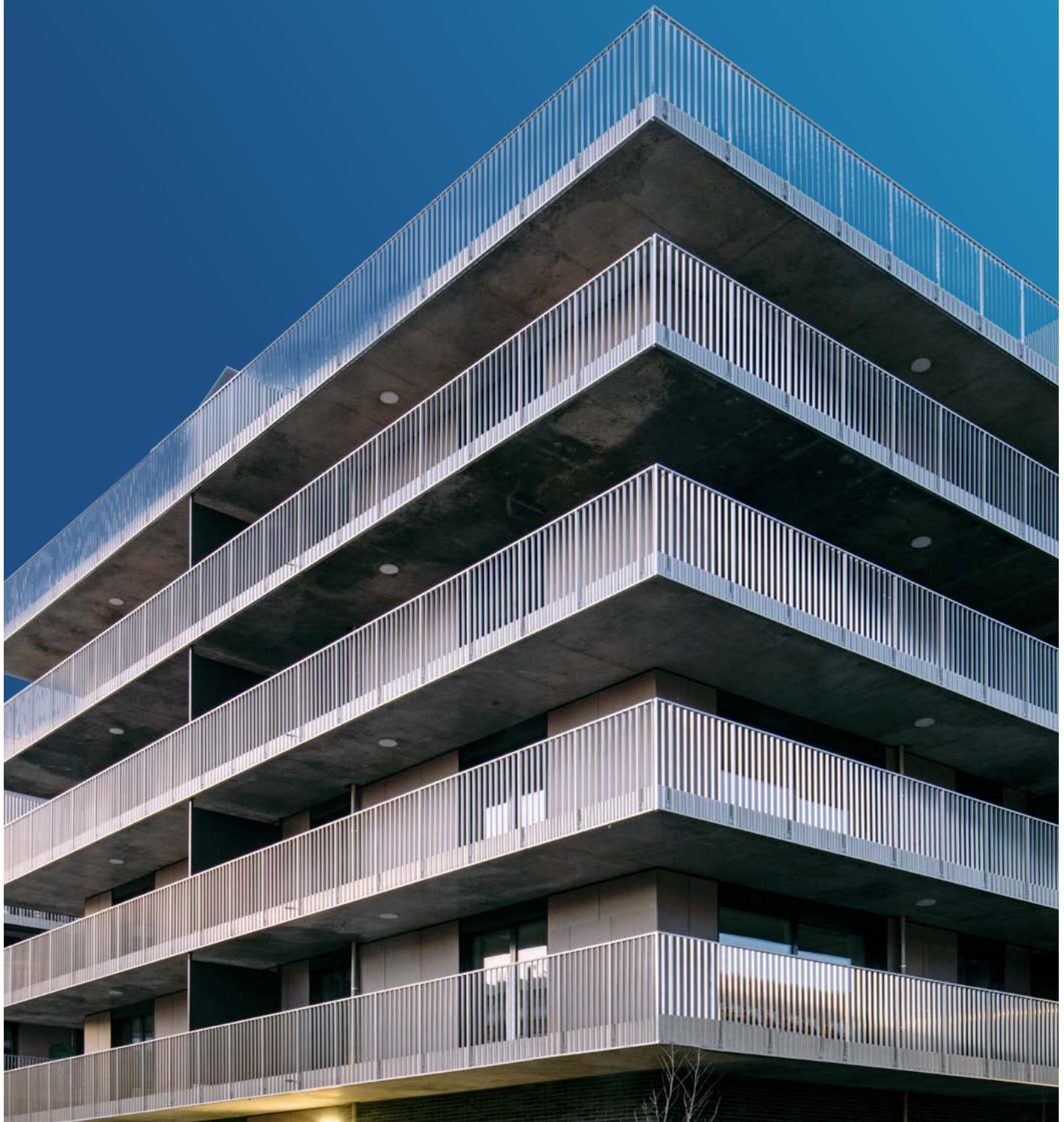


Sommaire

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.

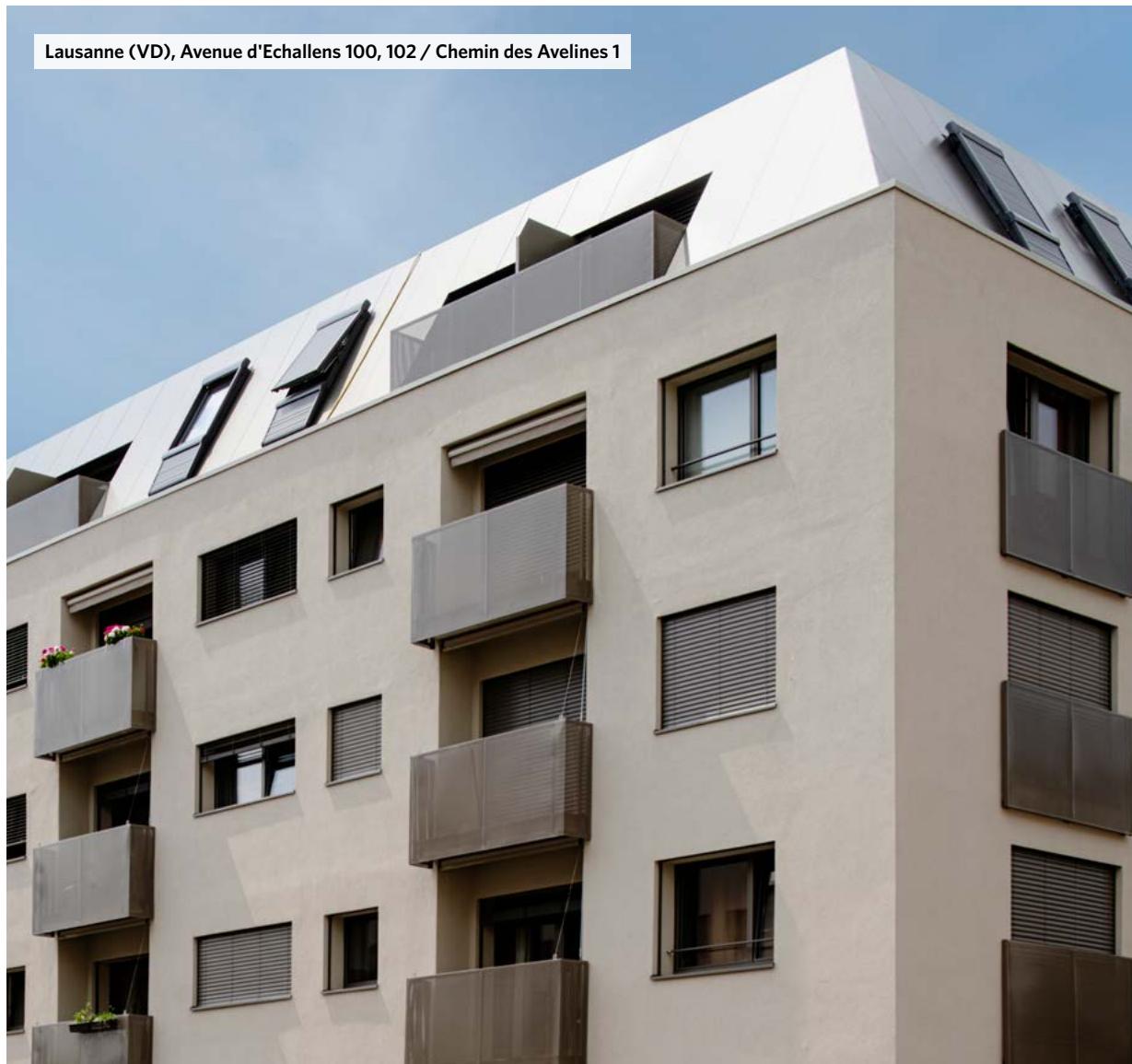
Le contrat de fonds a été établi par Realstone SA, à Lausanne, en sa qualité de direction de fonds, avec la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), à Lausanne, en sa qualité de banque dépositaire.

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.



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>	44'510'000.00	72'435'000.00
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) ^❶	0.79 %	0.79 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ^❶	1.02 %	1.13 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ^❶	1.25 %	1.95 %
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC) ^❶	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 ^❶	1.13 %	1.99 %

Période	❶ 2025	2024	❶ 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 ^❶	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.

^❶ Annualisé.

^❷ Calcul pour 6 mois (du 1^{er} avril 2025 au 30 septembre 2025).

^❸ Du 1^{er} janvier au 30 septembre 2025.

^❹ Du 25 juin 2008 au 30 septembre 2025 (performance cumulative).

^❺ 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

Rivera AG

3073 Gümligen

Régie de Fribourg SA

1701 Fribourg

Rilsa SA

1002 Lausanne

Sidenzia SA

8304 Wallisellen

Wincasa AG

8404 Winterthour

02

Comptes et indications importantes



Compte de fortune

Actifs

	au 30.09.2025 CHF	au 30.09.2024 CHF
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'iliquidité, 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'escomptes 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.



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 Winterthour (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 Winterthour (ZH) le 3 novembre 2025 pour un montant de CHF 1'223'000.

03

Les immeubles



Composition du parc immobilier

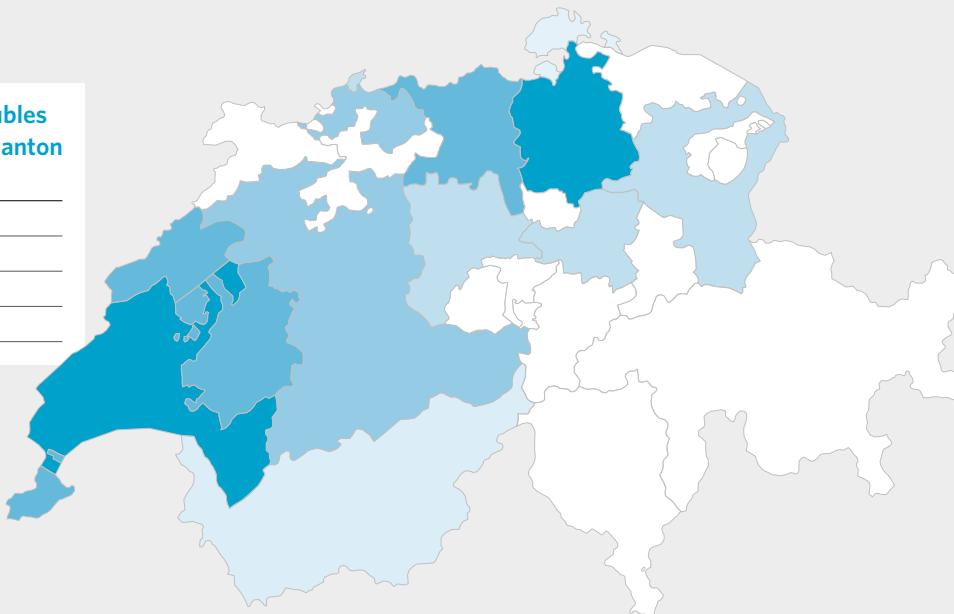
SUISSE				Chiffres totaux du pays	
 Logements (nb/surface) 4'298 / 262'931 m ²	Valeur vénale VV 2'587'997'000 CHF	État locatif EL 109'627'806 CHF	Ratio EL/VV 4.24 %	Vacant de l'exercice** 6.14 %	
 Surfaces commerciales 139'237 m ²	Revenus locatifs* 50'269'060 CHF	Prix de revient PR 2'358'069'044 CHF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



	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
--	---------------	-------------------	-------------	----------------------

Répartition des immeubles par canton

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



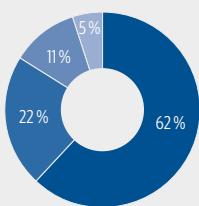
	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
--	------------	------------	-------	-----------------

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*

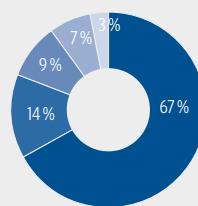
selon la valeur vénale au 30 septembre 2025



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  Surfaces commerciales 6'534 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 %

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 %  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 %  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 %  Chauffage Mazout

LENZBURG

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



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 122/7'264 m²
	Surfaces commerciales - m ²

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 4.22 %	Vacant de la période 1.93 %
Ratio EL/PR 4.71 %	Vacant septembre 2025 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 - m ²

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 4.35 %	Vacant de la période 37.44 %
Ratio EL/PR 4.36 %	Vacant septembre 2025 33.20 %
Chauffage Pompe à chaleur	

RHEINFELDEN

Bahnhofstrasse 21



	Type d'immeuble Commercial
	Logements (nb/surface) -/- m ²
	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 1.83 %	Vacant de la période 0.00 %
Ratio EL/PR 1.46 %	Vacant septembre 2025 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 3.65 %	Vacant de la période 0.06 %
Ratio EL/PR 3.73 %	Vacant septembre 2025 0.00 %
Chauffage Pellets	

UNTERSIGGENTHAL

Hardackerstrasse 2



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 14/1'181 m²
	Surfaces commerciales - m ²

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 4.17 %	Vacant de la période 8.49 %
Ratio EL/PR 4.11 %	Vacant septembre 2025 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	Vacant de la période 6.00 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025 9.43 %

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

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

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

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

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

BÂLE-CAMPAGNE

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

Chiffres totaux du canton

Ratio EL/VV
5.20 %

Ratio EL/PR
5.34 %

Vacant de la période
5.53 %

Vacant septembre 2025
5.82 %

MUTTENZ

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 %

Chauffage
Mazout

Eptingerstrasse 22

MÜNCHENSTEIN

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 %

Chauffage
Gaz

Therwilerstrasse 10, 12

PRATTELN

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 %

Chauffage
à distance

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

REINACH

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 %

Chauffage
Mazout

Niederbergstrasse 1

BÂLE-VILLE

Logements (nb/surface)
34'2768 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

Chiffres totaux du canton

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 %

Chauffage
à distance

Vacant de la période

0.00 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

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 %

Chauffage
à distance

Vacant de la période

0.52 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

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 %

Chauffage
à distance

Vacant de la période

10.08 %

Vacant septembre 2025

0.70 %

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 %

Chauffage
à distance

Vacant de la période

10.87 %

Vacant septembre 2025

32.95 %

BERNE



Logements (nb/surface)
188/10'059 m²



Surfaces commerciales
2'429 m²

État locatif EL
annualisé

3'105'168 CHF

Revenus locatifs

1'622'289 CHF

Valeur vénale VV

97'870'000 CHF

Prix de revient PR

87'702'206 CHF

Chiffres totaux du canton

Ratio EL/VV

3.17 %

Ratio EL/PR

3.54 %

Vacant de la période

1.23 %

Vacant septembre 2025

1.02 %

BERN

Kasernenstrasse 29, 29a



Projet en cours



Type d'immeuble

Habitation

Logements (nb/surface)

56/1'188 m²

Surfaces commerciales

272 m²

État locatif EL

annualisé

- CHF

Revenus locatifs

92'851 CHF

Valeur vénale VV

20'150'000 CHF

Prix de revient PR

17'684'233 CHF

Ratio EL/VV

0.00 %

Ratio EL/PR

0.00 %

Chauffage

Pellets

Vacant de la période

0.00 %

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

Logements (nb/surface)

132/8'871 m²

Surfaces commerciales

2'157 m²

État locatif EL

annualisé

3'105'168 CHF

Revenus locatifs

1'529'438 CHF

Valeur vénale VV

77'720'000 CHF

Prix de revient PR

70'017'973 CHF

Ratio EL/VV

4.00 %

Ratio EL/PR

4.43 %

Chauffage

Pellets

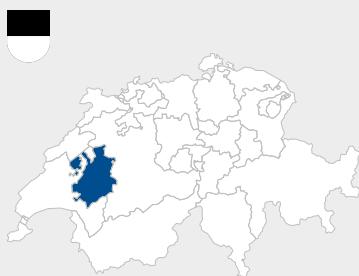
Vacant de la période

1.31 %

Vacant septembre 2025

1.21 %

FRIBOURG



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

Chiffres totaux du canton

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 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
67.50 kW

Vacant de la période
2.07 %

Vacant septembre 2025
1.11 %

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 %

Chauffage
Gaz

Vacant de la période
0.57 %

Vacant septembre 2025
0.54 %

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 %

Chauffage
Mazout

Vacant de la période
1.44 %

Vacant septembre 2025
1.37 %

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 %

Chauffage
Gaz

Vacant de la période
0.60 %

Vacant septembre 2025
1.04 %

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	Vacant de la période 0.09 %
Ratio EL/PR	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	Vacant de la période 4.62 %
Ratio EL/PR	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	Vacant de la période 0.00 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025 0.00 %
	Chauffage Pompe à chaleur
	Photovoltaïque 32.25 kW

GENÈVE



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

Chiffres totaux du canton

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



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

Chiffres totaux du canton

Ratio EL/VV

5.00 %

Ratio EL/PR

4.07 %

Vacant de la période

21.78 %

Vacant septembre 2025

19.23 %

EBIKON



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



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

Gerliswilstrasse 78



Ratio EL/VV

3.07 %

Ratio EL/PR

1.10 %

Vacant de la période

0.00 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

Chauffage
Mazout

LUCERNE



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

Blattenmoosstrasse 2, 4



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



Logements (nb/surface)
613/44'220 m²



Surfaces commerciales
8'468 m²

État 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 CHF

Chiffres totaux du canton

Ratio 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
Habitation



Logements (nb/surface)
88/7'008 m²



Surfaces commerciales
- m²

État 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 CHF

Ratio 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
Habitation



Logements (nb/surface)
294/23'112 m²



Surfaces commerciales
3'533 m²

État 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 CHF

Ratio EL/VV

5.78 %

Ratio EL/PR

5.22 %

Vacant de la période

10.81 %

Vacant septembre 2025

11.60 %

Chauffage
à distance



Photovoltaïque

354.16 kW

NEUCHÂTEL

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



Type d'immeuble
Mixte



Logements (nb/surface)
203/12'040 m²



Surfaces commerciales
4'935 m²

État 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 CHF

Ratio 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
Habitation



Logements (nb/surface)
28/2'060 m²



Surfaces commerciales
- m²

État 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 CHF

Ratio EL/VV

4.18 %

Ratio EL/PR

4.22 %

Vacant de la période

0.00 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

Chauffage
Mazout

SCHAFFHOUSE



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

Chiffres totaux du canton

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 %

Chauffage
à distance

Vacant de la période

2.39 %

Vacant septembre 2025

5.08 %

SCHWYZ



Logements (nb/surface)
20/1'010 m²



Surfaces commerciales
206 m²

Chiffres totaux du canton

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



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

Chiffres totaux du canton

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

RORSCHACH



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
32'790'000 CHF
Prix de revient PR
41'167'331 CHF

Feldmühlestrasse 37



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

VALAIS



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

Chiffres totaux du canton

Ratio EL/VV
4.44 %
Ratio EL/PR
4.59 %
Vacant de la période
3.82 %
Vacant septembre 2025
2.08 %

SION



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

Route de Chippis 68E, 70A, 70C



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



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

Chiffres totaux du canton

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 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Photovoltaïque
42.50 kW

Vacant de la période
2.06 %

Vacant septembre 2025
1.07 %

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 %

Chauffage
Gaz

Vacant de la période
0.39 %

Vacant septembre 2025
1.30 %

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 %

Chauffage
Mazout

Vacant de la période
0.00 %

Vacant septembre 2025
0.00 %

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 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
37.35 kW

Vacant de la période
0.77 %

Vacant septembre 2025
0.77 %

GLAND

Rue de la Paix 3



Type d'immeuble En construction	État locatif EL annualisé - CHF	Ratio EL/VV - %	Vacant de la période - %
Logements (nb/surface) -/ m²	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/PR - %	Vacant septembre 2025 - %
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 9'728'000 CHF		
	Prix de revient PR 13'143'396 CHF		

GLAND

Rue de la Paix 5



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL annualisé 1'007'422 CHF	Ratio EL/VV 3.94 %	Vacant de la période 4.92 %
Logements (nb/surface) 33/2'439 m²	Revenus locatifs 478'926 CHF	Ratio EL/PR 6.51 %	Vacant septembre 2025 0.43 %
Surfaces commerciales 200 m²	Valeur vénale VV 25'565'000 CHF		
	Prix de revient PR 15'482'469 CHF		
		Chauffage à distance	
		Photovoltaïque 30.00 kW	

GLAND

Rue de Savoie 4



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL annualisé 249'264 CHF	Ratio EL/VV 3.47 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 9/672 m²	Revenus locatifs 124'632 CHF	Ratio EL/PR 3.52 %	Vacant septembre 2025 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 7'188'000 CHF		
	Prix de revient PR 7'078'050 CHF		
		Chauffage Pompe à chaleur	
		Photovoltaïque 9.60 kW	

LAUSANNE

Route de Berne 2



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL annualisé 997'316 CHF	Ratio EL/VV 5.03 %	Vacant de la période 1.21 %
Logements (nb/surface) 54/1'188 m²	Revenus locatifs 496'811 CHF	Ratio EL/PR 6.59 %	Vacant septembre 2025 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 19'834'000 CHF		
	Prix de revient PR 15'137'130 CHF		
		Chauffage Gaz, pompe à chaleur	
		Photovoltaïque 41.36 kW	

LAUSANNE

Rue du Bugnon 6, 8, 10



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL annualisé 949'032 CHF	Ratio EL/VV 3.98 %	Vacant de la période 0.49 %
Logements (nb/surface) 52/2'827 m²	Revenus locatifs 468'911 CHF	Ratio EL/PR 7.64 %	Vacant septembre 2025 0.44 %
Surfaces commerciales 531 m²	Valeur vénale VV 23'830'000 CHF		
	Prix de revient PR 12'425'675 CHF		
		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	Vacant de la période 0.00 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025 3.95 %
	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	Vacant de la période 0.00 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025 5.65 %
	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	Vacant de la période 5.36 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025 5.29 %
	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	Vacant de la période 1.11 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025 7.07 %
	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	Vacant de la période 0.85 %
Ratio EL/PR	Vacant septembre 2025 5.78 %
	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



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 %
Ratio EL/PR
5.25 %
Chauffage
à distance
Photovoltaïque
165.75 kW

Avenue de Sévelin 15



LAUSANNE



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 %
Ratio EL/PR
4.26 %
Chauffage
Gaz, mazout

Avenue du Théâtre 7



NYON



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 %
Ratio EL/PR
4.80 %
Chauffage
Mazout

Chemin de la Redoute 1, 3



PUIDOUX



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 %
Ratio EL/PR
5.81 %
Chauffage
à distance

Chemin de Publoz 13, 15



PUIDOUX



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 %
Ratio EL/PR
4.00 %
Chauffage
à distance

Route de Sous-la-Ville 8



RENENS

Rue de Crissier 9B



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 32/941 m²
	Surfaces commerciales - m ²

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 - m ²

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 - m ²

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 - m ²

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 - m ²

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

ZURICH



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

Chiffres totaux du canton

Ratio EL/VV

3.89 %

Ratio EL/PR

4.34 %

Vacant de la période

7.87 %

Vacant septembre 2025

6.82 %

DÄLLIKON

Chilenaustrasse 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 %

Chauffage

Mazout

Vacant de la période

0.21 %

Vacant septembre 2025

0.36 %

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 %

Chauffage

Pompe à chaleur

Photovoltaïque

143.98 kW

Vacant de la période

1.48 %

Vacant septembre 2025

0.00 %

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 %

Chauffage

Pompe à chaleur

Photovoltaïque

130.83 kW

Vacant de la période

2.07 %

Vacant septembre 2025

2.27 %

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 %

Chauffage

à distance

Photovoltaïque

120.00 kW

Vacant de la période

0.61 %

Vacant septembre 2025

0.36 %

HORGEN

Neugasse 18



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

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 %

	Chauffage Mazout
--	----------------------------

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 %

	Chauffage Gaz
	Photovoltaïque 111.52 kW

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 %

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

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 %

	Chauffage à distance
	Photovoltaïque 113.03 kW

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 %

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

① Immeuble détenu par la société Axess Real Estate SA

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