

# 23

---

**RSF**

# 24

---

**REALSTONE**

**FONDS  
REALSTONE RSF**  
RAPPORT ANNUEL AU 31 MARS 2024



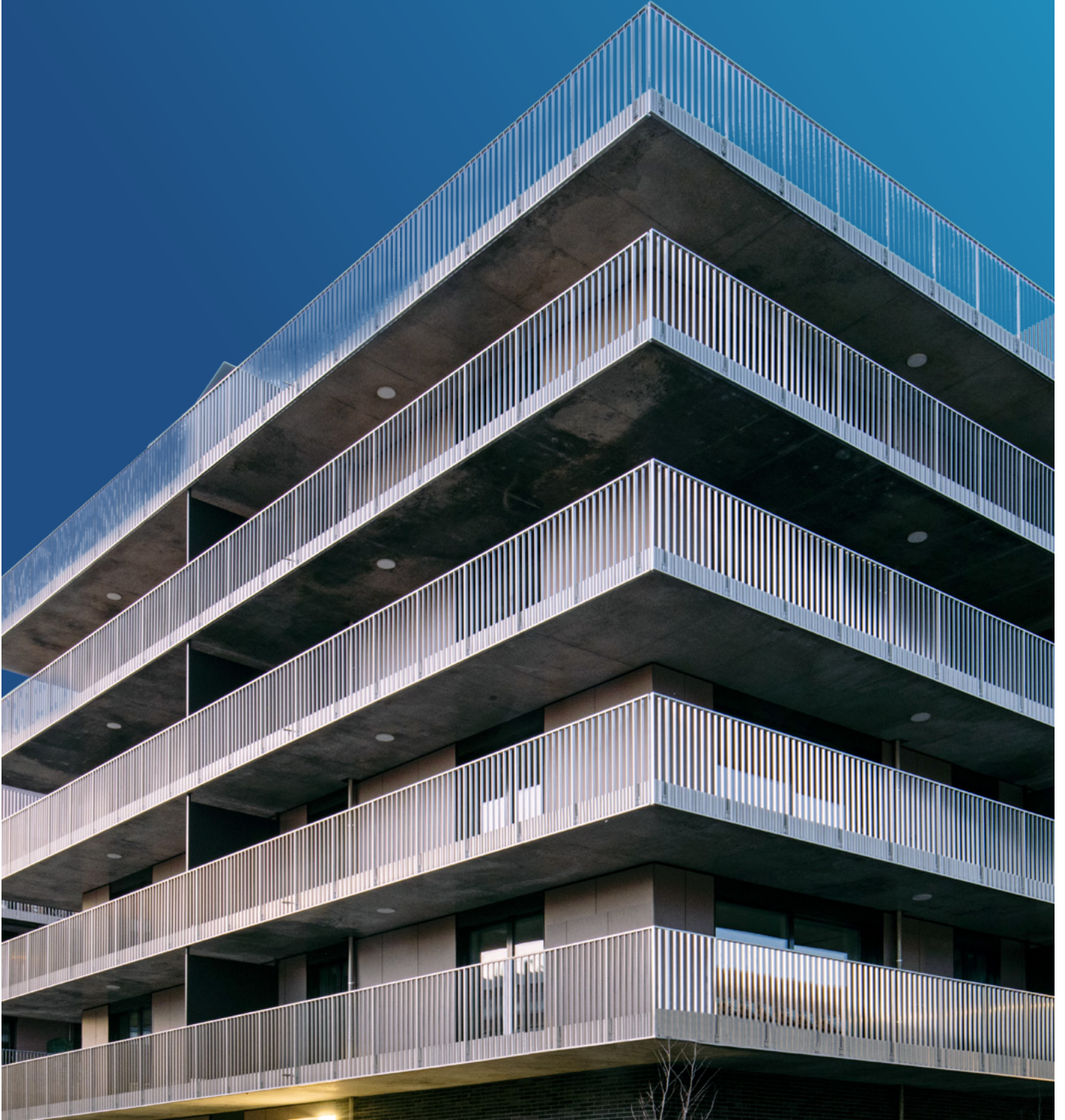
# Sommaire

<b>01</b>	<b>Introduction</b>	
	Présentation	04
	Le mot de la Direction de fonds	05
	Le fonds en bref	06
	Données clés	07
	Organisation	08
	Stratégie du fonds	09
	Situation sur le marché immobilier	09
<b>02</b>	<b>Durabilité</b>	
	Adhésion, contrôle et benchmark	12
	Plan d'action ESG	13
	Indices environnementaux	14
	Trajectoire de réduction des émissions de CO <sub>2</sub>	15
<b>03</b>	<b>Parc immobilier</b>	
	Nouvelles acquisitions	17
	Projets livrés	19
	Projets en cours de construction et de rénovation	20
	Ventes	21
	Perspectives	22
<b>04</b>	<b>Rapport de gestion</b>	
	Fortune du fonds	24
	Résultat de l'exercice	25
<b>05</b>	<b>Comptes annuels et indications importantes</b>	
	Compte de fortune	27
	Compte de résultat	28
	Hypothèques et autres engagements	29
	Engagements de paiements contractuels	31
	Liste des sociétés immobilières	31
	Taux de rémunération	32
	Distribution de dividende	32
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	33
	Indications d'importance particulière sur les affaires	34
	Evènements postérieurs à la date du bilan	34
	Achats et ventes durant la période	35
<b>06</b>	<b>Les immeubles</b>	
	Composition du parc	37
	Inventaire des immeubles	39
<b>07</b>	<b>Rapport de l'organe de révision</b>	
	Rapport de l'organe de révision	65
<b>08</b>	<b>Mentions légales</b>	
	Impressum	69
	Disclaimer	69



# 01

# Introduction



# Présentation

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

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

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

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

**Lancé en 2008, le fonds Realstone RSF atteint aujourd'hui une fortune totale de CHF 2.43 milliards**

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

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





# Le mot de la Direction de fonds

## Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Le fonds Realstone RSF boucle son exercice 2023-2024 en enregistrant de belles réalisations. D'abord, il a continué à renforcer son exposition résidentielle, conformément à sa stratégie. Ensuite, il a réalisé un gain en capital considérable de CHF 20.99 millions après impôts, représentant un distribuable de CHF 1.57 par part. Enfin, la signature de baux commerciaux a continué à un rythme important permettant de réduire la vacance de 17%, en particulier dans les immeubles commerciaux situés au Grand-Saconnex (GE), à Urdorf (ZH) et à Volketswil (ZH).

Ces éléments réjouissants démontrent que le fonds Realstone RSF a su tirer son épingle du jeu grâce à la qualité des immeubles de son portefeuille lors d'un exercice durant lequel l'inflation a atteint un pic jamais observé depuis plus de deux décennies. Cette accélération de la croissance du prix des biens et services a induit un resserrement de la politique monétaire par la Banque nationale suisse (BNS) et une hausse des taux d'intérêts. Toutefois, cette dynamique s'est désormais inversée, ce qui laisse entrevoir de belles perspectives pour le fonds Realstone RSF.

**Le renforcement du résultat organique étant également une priorité, une analyse minutieuse des ressources est portée par la Direction de fonds sur les projets de création de valeur, tels que les surélévations, les rénovations et les repositionnements d'actif, de manière à générer une plus-value durable et soutenable**

Au cœur de notre stratégie, une grande importance est donnée au bien-être des locataires. Chaque habitat est conçu pour répondre non seulement aux besoins actuels mais également à ceux de demain, en intégrant des innovations et des solutions énergétiquement efficaces. Conscients de l'importance d'un environnement harmonieux, nous mettons également en place des mesures visant à assurer le bon développement social des quartiers. Pour ce faire, nous poursuivons le déploiement du plan d'action ESG mis en place depuis 2021. En outre, un sondage locataires est réalisé tous les deux ans de manière à obtenir l'avis de nos locataires et ainsi favoriser un échange collaboratif.

Avec la livraison le 1<sup>er</sup> avril 2024 d'un immeuble résidentiel sis à Gland (VD) qui sera suivie ces prochains mois par celles des projets situés à Horgen (ZH) et à Winterthur (ZH), le fonds Realstone RSF verra ses revenus locatifs augmenter de plus de CHF 8 millions, dont 80% d'affectation résidentielle. D'une part, cela renforcera la stabilité et la visibilité des cash-flows. D'autre part, cela marquera une étape importante dans la stratégie du fonds, qui verra ainsi une réduction de ses activités de développement pour se recentrer sur sa vocation de véhicule d'investissement core solide et performant en matière de distribution.

**L'objectif est d'assurer des rendements réguliers et stables à ses investisseurs avec une cible de distribution de 3% sur la valeur nette d'inventaire (VNI)**

Le renforcement du résultat organique étant également une priorité, une analyse minutieuse des ressources est portée par la Direction de fonds sur les projets de création de valeur, tels que les surélévations, les rénovations et les repositionnements d'actif, de manière à générer une plus-value durable et soutenable. Ces initiatives stratégiques ainsi que la gestion dynamique du fonds Realstone RSF lui assureront une croissance à long terme et assoiront sa solidité financière. L'objectif est d'assurer des rendements réguliers et stables aux investisseurs avec une cible de distribution de 3% sur la valeur nette d'inventaire (VNI).

En vous remerciant pour la confiance témoignée au long de ces années et en nous réjouissant de poursuivre nos activités avec enthousiasme, nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2023-2024.

**Julian Reymond**  
CEO de Realstone SA

**Guillaume Fahrni**  
CFO de Realstone SA

**Alberto Simonato**  
Membre de la Direction de Realstone SA

# CHF 2.43 milliards

## fortune totale



# 88

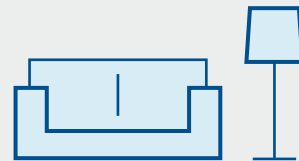
immeubles  
dans le parc  
au 31.03.2024



dividende  
par part, payé le  
10.07.2024

# 3'797

appartements  
dans le parc  
Realstone RSF



# 8'896 m<sup>2</sup>

baux commerciaux si-  
gnés durant l'exercice  
(taux de vacance  
-17.6%)

# CHF 20.99 millions

gain en capital réalisé  
durant l'exercice (CHF 1.57/part)

16.92 kg/m<sup>2</sup>/an SIA

13.37 kg/m<sup>2</sup>/an REIDA

moyenne émissions  
de CO<sub>2</sub> en 2023  
(-19%)

100.76 kWh/m<sup>2</sup>/an

intensité énergétique  
moyenne en 2023  
(-19%)

2'329 kW

puissance photovol-  
taïque au 31.12.2023  
(+69%)



# Données clés

## Chiffres résumés

	au 31.03.2024 CHF	au 31.03.2023 CHF
Fortune totale du fonds	2'434'237'826.23	2'452'429'088.52
Fortune nette du fonds	1'651'769'964.40	1'691'741'094.86
Valeur vénale des immeubles	2'383'059'000.00	2'399'722'000.00
<i>dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	<i>268'807'000.00</i>	<i>184'078'000.00</i>
Cours en bourse	129.00	125.10
Nombre d'immeubles	88	89

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution revenu ordinaire CHF	Distribution gain en capital CHF	Total dividende CHF
31.03.2024	13'415'491	1'651'769'964.40	123.12	2.70	1.00	3.70
31.03.2023	13'415'491	1'691'741'094.86	126.10	2.55	1.00	3.55
31.03.2022	13'415'491	1'707'324'736.15	127.27	3.30	0.20	3.50

## Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	au 31.03.2024	au 31.03.2023
Quote-part de perte sur loyer	8.08 %	9.81 %
Coefficient d'endettement	28.27 %	27.98 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.37 %	63.53 %
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)	1.17 %	1.13 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	0.45 %	1.84 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	0.87 %	1.55 %
Rendement sur distribution	2.87 %	2.84 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	90.16 %	82.13 %
Agio/(Disagio)	4.77 %	-0.79 %
Rendement de placement	0.47 %	1.89 %

Période	2024	2023	• Depuis création du fonds	Ex. comptable 2023/2024
<b>Performance du fonds (dividende réinvesti)</b>				
Realstone RSF	4.03 %	-0.62 %	128.64 %	6.12 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return •	5.92 %	5.03 %	134.16 %	11.72 %

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.

• Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024.

• Du 25 juin 2008 au 31 mars 2024 (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

## Experts chargés des estimations

### CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

représenté par M. Yves Cachemaille  
et M. Sönke Thiedemann

### Wüest Partner SA

1204 Genève

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

## Banque dépositaire

### Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

## Organe de révision

### PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

## Gestion des immeubles

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

### Bory & Cie SA (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024)

1208 Genève

### Brolliet SA (jusqu'au 31 décembre 2023)

1227 Carouge

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

### Gerama SA

1701 Fribourg

### Grange & Cie SA

1208 Genève

### Multigestioni SA

6600 Locarno

### Privera AG

3073 Gümligen

### Régie de Fribourg SA

1701 Fribourg

### Rilsa SA

1002 Lausanne

### Wincasa AG

8404 Winterthur



# Stratégie du fonds

Le fonds Realstone RSF investit principalement dans des immeubles résidentiels situés dans les grands et moyens centres urbains de Suisse. Cette stratégie vise à tirer parti de la forte demande dans ce segment au cœur de zones dynamiques où l'attractivité économique et la croissance démographique sont fortes.

Le fonds offre des rendements réguliers et stables à ses investisseurs en ciblant un objectif de distribution de 3 % sur la valeur nette d'inventaire (VNI). Cette distribution régulière est une composante essentielle de la performance du fonds, assurant un flux de trésorerie stable et attractif pour les investisseurs au fil du temps.

Pour atteindre cet objectif de rentabilité, le fonds Realstone RSF investit dans des projets créateurs de valeur, comme les surélévations, les rénovations d'appartements ou encore le repositionnement d'actifs. A travers cette stratégie, la valeur des immeubles augmente

au fur et à mesure, offrant une plus-value potentielle à long terme.

Ces travaux sont exécutés en respectant des critères d'efficacité énergétique élevés. Cette méthode de travail répond à une double exigence. D'une part, elle réduit les coûts d'exploitation pour les locataires, ce qui accroît l'attrait des immeubles du portefeuille. D'autre part, elle s'inscrit dans une démarche de développement durable en réduisant l'empreinte carbone du parc immobilier du fonds.

La stratégie du fonds Realstone RSF se distingue ainsi par son focus sur des immeubles résidentiels dans des zones urbaines dynamiques, par sa capacité à offrir des rendements réguliers et par sa volonté de valoriser ses actifs tout en respectant des normes environnementales élevées. Cette approche intégrée vise à offrir des avantages durables et équilibrés tant pour les investisseurs que pour les locataires.

## Situation sur le marché immobilier

L'année 2023 a été marquée par des défis et des opportunités économiques distincts. L'inflation a fortement progressé durant le premier semestre pour atteindre un pic à 3.40 %<sup>•</sup>, un chiffre significatif mais bien inférieur aux différentes économies mondiales. En parallèle, la Banque nationale suisse (BNS) agissait en relevant par deux fois le taux directeur, portant celui-ci à 1.75 %<sup>•</sup>. Cette mesure a permis de maîtriser et ralentir l'inflation pour revenir à une moyenne annuelle de 1.70 %, un net recul par rapport aux 2.80 % observés l'année précédente.

La demande en logements locatifs demeure très forte en Suisse, particulièrement dans les grands et moyens centres urbains et sur l'Arc lémanique. La population résidente permanente sur le territoire helvétique est passée de 8'815'400 habitants fin 2022 à 8'960'800 au 31 décembre 2023, représentant une croissance de 1.6 %

(+145'400 habitants)<sup>•</sup>. Cette variation positive de la balance démographique s'explique principalement par les mouvements migratoires vers la Suisse de ressortissants de pays de l'UE et de l'AELE (principalement Allemagne, France et Italie) et par les personnes détentrices du statut de protection S en provenance d'Ukraine. Sans ces dernières, le solde migratoire se serait élevé à 89'200 et correspondrait tout de même à l'une des plus fortes évolutions démographiques observées depuis les années soixante, alors que l'accroissement naturel de la population – soit la différence entre les naissances et les décès – ne représente que 5 %.

Bien que tous les cantons aient bénéficié d'une croissance démographique positive, c'est en particulier dans les cantons du Valais (+2.4 %), Schaffhouse et Argovie (chacun +2.2 %) que la croissance a été la plus forte.

• Prix à la consommation, Office fédéral de la statistique, 2 mai 2024.

• Rendements d'obligations, Banque nationale suisse, 1<sup>er</sup> mars 2024.

• Croissance démographique soutenue en Suisse en 2023, Office fédéral de la statistique, 4 avril 2024.



Horgen (ZH), Neugasse 3-17

Du côté de l'offre de nouveaux logements, celle-ci est en baisse, avec 4'131 unités proposées<sup>•</sup>, soit une diminution de 732 logements par rapport à l'année précédente (-15.10%). Cette contraction de l'offre, combinée à un allongement des délais de construction de six mois<sup>•</sup> par rapport à 2018 et une activité de construction future en baisse, ne permettra pas une détente du marché et laisse présager une tendance haussière des loyers de l'offre. Le cadre légal en place — Loi fédérale sur l'aménagement du territoire — ainsi que les nombreuses possibilités de recours avant l'obtention d'un permis de construire ne poussent pas les développeurs à se lancer dans des projets immobiliers, ce qui génère une baisse continue des nouveaux logements proposés sur le marché.

Cette rareté de logements disponibles dans la foulée d'une demande solide se reflète dans l'évolution des loyers. Ceux-ci ont augmenté de 4.7% durant l'année écoulée<sup>•</sup>, une croissance jamais observée depuis 2008, année record pour le solde migratoire. L'écart entre loyers proposés et loyers existants grandit à nouveau et constitue un frein au déménagement pour les locataires occupant des logements depuis plusieurs années. En effet, le coût d'op-

portunité de déménager dans un logement rénové ou plus adapté à la taille de son ménage, qui avec le temps a eu tendance à se réduire, est trop élevé. Ce scénario est la conséquence d'un droit du bail très rigide qui laisse peu de flexibilité aux bailleurs de faire évoluer les loyers dans le temps et ainsi répartir de manière égalitaire les loyers entre le neuf à commercialiser et l'occupé. Dans les cinq plus grandes villes du pays (Zurich, Genève, Bâle, Lausanne et Berne), un logement de 4 pièces au bénéfice d'un ancien bail coûte près de CHF 1'900.- par mois, tandis qu'un appartement neuf fraîchement mis sur le marché coûte CHF 2'300.-, soit une différence de 21%<sup>•</sup>. Dans un contexte où l'inflation tend à se réduire graduellement, la BNS a procédé à deux baisses successives de son taux directeur de 25 points chacune en mars et en juin 2024, rompant avec la tendance haussière observée entre juin 2022 et septembre 2023. Certes attendue durant le courant de l'année 2024, cette baisse intervenue déjà au premier trimestre a surpris passablement d'acteurs. Mais elle se justifie entièrement puisque les perspectives d'inflation se situent dans la fourchette fixée par la BNS entre 0% et 2%, l'indice des prix à la consommation n'ayant plus été si bas depuis octobre 2021.

• [Nouveau recul des taux de logements vacants en 2023](#), Office fédéral de la statistique, 11 septembre 2023.

• [La durée de construction s'allonge](#), Numerus, Statistique Vaud, 14 novembre 2023.

• [Indice des prix de l'offre](#), Wüest Partner.

• [Immobilier Suisse - 1<sup>er</sup> T 2024, Effets secondaires du droit du bail](#), Raiffeisen, 1<sup>er</sup> février 2024, page 18.



# 02

## Durabilité



# Adhésion, contrôle et benchmark

La Direction de fonds Realstone SA suit sa philosophie Real Impact, qui consiste à agir de manière responsable et durable, en donnant du sens à chaque action. Cela s'illustre par la mise en place de mesures concrètes articulées autour des quatre axes stratégiques de sa responsabilité EESG (économie, environnement, social et gouvernance) dont elle rend compte de manière exhaustive chaque année dans un rapport de durabilité, disponible sur son site web.

## Pacte mondial des Nations Unies (UNGC)

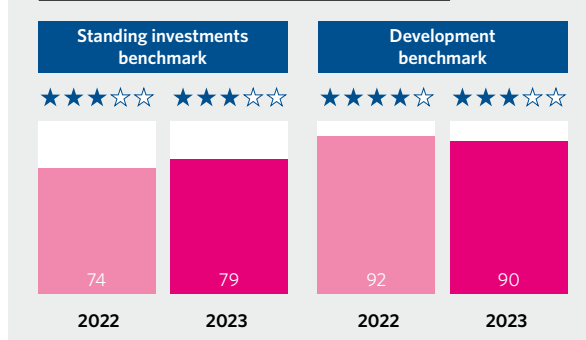
Signataire en 2020 du [Pacte mondial des Nations Unies \(UNGC\)](#), Realstone SA s'engage à promouvoir les valeurs fondamentales liées au respect de l'environnement, des droits humains, ainsi que les bonnes pratiques en matière de durabilité, de conditions de travail et de lutte contre la corruption. En assumant la responsabilité des conséquences de ses activités, Realstone SA cherche aussi à influencer de manière positive son propre secteur. Elle structure ses efforts autour de 9 Objectifs de développement durable (ODD) parmi les 17 définis par l'ONU.



## Benchmark GRESB

Dans un souci de transparence et afin de renforcer sa durabilité, le fonds Realstone RSF participe depuis 2021 au benchmark ESG global du GRESB pour les actifs immobiliers afin de contrôler et d'optimiser sa stratégie ESG. Ce benchmark international de référence, composé de plus de 2'000 entités gérant pour USD 7'200 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration. Parmi les évolutions suggérées pour améliorer la notation du fonds Realstone RSF, trois axes de travail sont envisagés : la qualité des données énergétiques récoltées, l'analyse des risques physiques liés aux changements climatiques et la collecte de données sur la gestion des déchets.

## Score GRESB de Realstone RSF (sur 100) <sup>o</sup>



## Plan d'action ESG

Le fonds Realstone RSF vise à réduire son empreinte carbone opérationnelle. Pour ce faire, il prévoit notamment la rénovation de ses immeubles et d'augmenter sa production d'énergie renouvelable grâce à des centrales photovoltaïques installées en toiture. La Direction de fonds a conduit une revue des performances énergétiques des immeubles afin de planifier ces travaux et les investissements qu'ils nécessitent selon un plan décennal débuté en 2021. Les locataires figurent également au premier rang de ses préoccupations. Pour mieux comprendre leur degré de satisfaction et leurs attentes, un sondage est réalisé tous les deux ans afin d'améliorer l'offre de services et de proposer des actions concrètes au sein des immeubles. Le tableau de la page suivante présente le plan d'action du fonds Realstone RSF ainsi que son état au 31 décembre 2023.

<sup>o</sup> Le benchmark « standing investments » fait référence au portefeuille d'actifs existants tandis que le benchmark « development » comporte les immeubles en construction.



		Tendre vers la neutralité carbone			
Décarbonation du parc immobilier sous gestion					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 31.12.2023	Progression <sup>Ⓢ</sup>
<b>Environnement</b> 7 11 13 15	<b>Optimisation énergétique</b>				
	Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	62 %	+11%
	Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	37 %	+15 %
	<b>Transition énergétique</b>				
	Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	80 %	57 %	+2%
	Réduire les émissions de CO <sub>2</sub>	Emissions de CO <sub>2</sub> [kg/m <sup>2</sup> /an] (scopes 1+2)	≤ 20 kg/m <sup>2</sup> /an	16.92 kg/m <sup>2</sup> /an <a href="#">SIA</a> 13.37 kg/m <sup>2</sup> /an <a href="#">REIDA</a>	-19%
	<b>Production d'énergie renouvelable</b>				
	Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	5'000 kW <sup>Ⓢ</sup>	2'329 kW	+69%

		Mettre l'humain au centre			
Satisfaction des parties prenantes					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 31.12.2023	Progression <sup>Ⓢ</sup>
<b>Social</b> 3 9	<b>Bien-être des locataires</b>				
	Améliorer la quantité et la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier [sur 10]	7/10	6.19/10	-0.07
	Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	37 %	+15 %
	Contribuer à une mobilité plus responsable	Pourcentage de places de parc équipées de bornes de recharge électrique [%]	40 %	1% (31 places équipées sur 3'876 places)	+13 places

		Transparence et pérennité			
Renforcement de la gouvernance					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 31.12.2023	Progression <sup>Ⓢ</sup>
<b>Gouvernance</b> 8 12 17	<b>UNGC (United Nations Global Compact)</b>				
	Réviser les ODD annuellement	Renouvellement de l'adhésion par un rapport de durabilité annuel	Contribuer activement aux ODD	Rapport de durabilité 2023 publié en mai 2024	N/A
	<b>GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)</b>				
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark	Score GRESB [sur 100]	80 points	79 points	+5 points
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Development Benchmark	Score GRESB [sur 100]	95 points	90 points	-2 points
	<b>GRI (Global Reporting Initiative)</b>				
	Standardiser le reporting dans le rapport de durabilité annuel	Adaptation aux normes GRI	Accroître la transparence auprès des investisseurs	Les informations du rapport de durabilité 2023 sont communiquées selon les normes GRI 2016	N/A

<sup>Ⓢ</sup> La progression est calculée par rapport au 31 décembre 2022 à périmètre constant.  
<sup>Ⓢ</sup> A la suite d'une analyse approfondie du profil environnemental de chaque immeuble, cet objectif 2031 a été corrigé au cours de l'exercice sous revue afin de mieux refléter le potentiel réel du parc.

# Indices environnementaux

La Confédération poursuit l'objectif de décarboner l'ensemble du parc immobilier suisse d'ici 2050. Des indicateurs standardisés sont donc essentiels pour effectuer un suivi précis de l'efficacité des mesures mises en place.

En 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a ainsi lancé quatre indices environnementaux : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. Ces indicateurs se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE)<sup>•</sup>. La manière de les calculer pouvant varier d'un acteur à l'autre, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a depuis élaboré une norme pour la détermination de ces indices. Cela permet aux investisseurs de comparer en toute transparence les différents fonds de placement immobilier. En cette année 2023 de transition, Realstone SA reporte les données énergétiques du parc immobilier selon les deux méthodologies, respectivement SIA 2031 et REIDA. Le changement de méthodologie a pour conséquence une diminution des émissions de CO<sub>2</sub> calculées. La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires utilisés par le gestionnaire Realstone SA.

Le périmètre pris en compte exclut les immeubles acquis au cours de l'exercice sous revue — les données complètes de leurs consommations énergétiques n'ayant pu être collectées — ainsi que les immeubles avec un locataire unique dont les consommations d'électricité et d'eau sont du domaine privé.

## Taux de couverture

Le taux de couverture indique la part de la surface de référence énergétique (SRE) du parc immobilier disposant de données de consommation d'énergie. Divers processus ont été mis en place pour accéder aux éléments manquants afin d'atteindre à terme un taux de 100 % et renforcer la qualité des données.

## Intensité énergétique

L'intensité énergétique représente la consommation annuelle moyenne d'énergie issue du chauffage et de l'électricité des communs des immeubles du portefeuille pour lesquels les données sont disponibles.

## Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO<sub>2</sub> rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

## Mix énergétique

Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (selon les consommations).

## Consommation d'eau

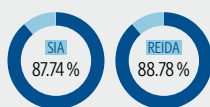
L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver.

## Puissance photovoltaïque

Cet indice relève la puissance photovoltaïque installée sur les toits des immeubles du portefeuille, c'est-à-dire la puissance de production électrique de source solaire.

## Etat des lieux du parc immobilier Realstone RSF au 31.12.2023<sup>•</sup>

### Taux de couverture



Surface de référence énergétique (SRE)  
SIA 441'752 m<sup>2</sup>  
REIDA 425'169 m<sup>2</sup>

### Intensité énergétique



Consommation  
SIA 100.76 kWh/m<sup>2</sup>/an  
REIDA 109.85 kWh/m<sup>2</sup>/an  
Progression annuelle  
-18.6 %

### Intensité carbone



Emissions de CO<sub>2</sub>  
SIA 16.92 kg/m<sup>2</sup>/an  
REIDA 13.37 kg/m<sup>2</sup>/an  
Progression annuelle  
-19.0 %

### Consommation d'eau



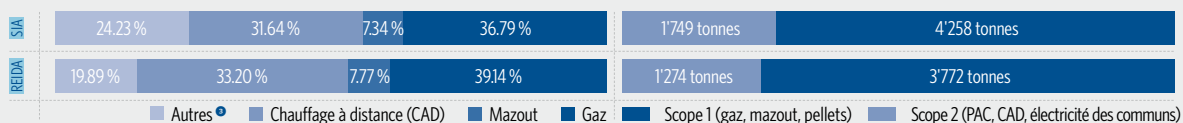
Consommation  
SIA 0.84 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an  
REIDA 0.76 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an  
Progression annuelle  
-7.3 %

### Puissance photovoltaïque



Puissance  
2'329 kW  
Progression annuelle  
+69.3 %

### Mix énergétique



Les données relatives à la puissance photovoltaïque sont fournies par Local Energy SA. Toutes les autres données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA dans le Rapport de surveillance énergétique 2023, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 2.

- Reprise jusqu'ici sur les certificats CECB/Minergie, la SRE est certifiée par Hestera SA ou estimée par Signa-Terre SA.
- La progression annuelle de l'intensité énergétique, de l'intensité carbone et de la consommation d'eau est calculée à périmètre constant et selon les chiffres obtenus par la méthodologie de calcul SIA 2031.
- La catégorie « autres » se compose comme suit. SIA : électricité des communs 16.56 %, pompe à chaleur 4.82 %, pellets 1.75 %, solaire photovoltaïque 0.94 %, solaire thermique 0.16 %. REIDA : électricité des communs 15.6 %, pompe à chaleur 1.57 %, pellets 1.84 %, solaire photovoltaïque 0.88 %.

# Trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>

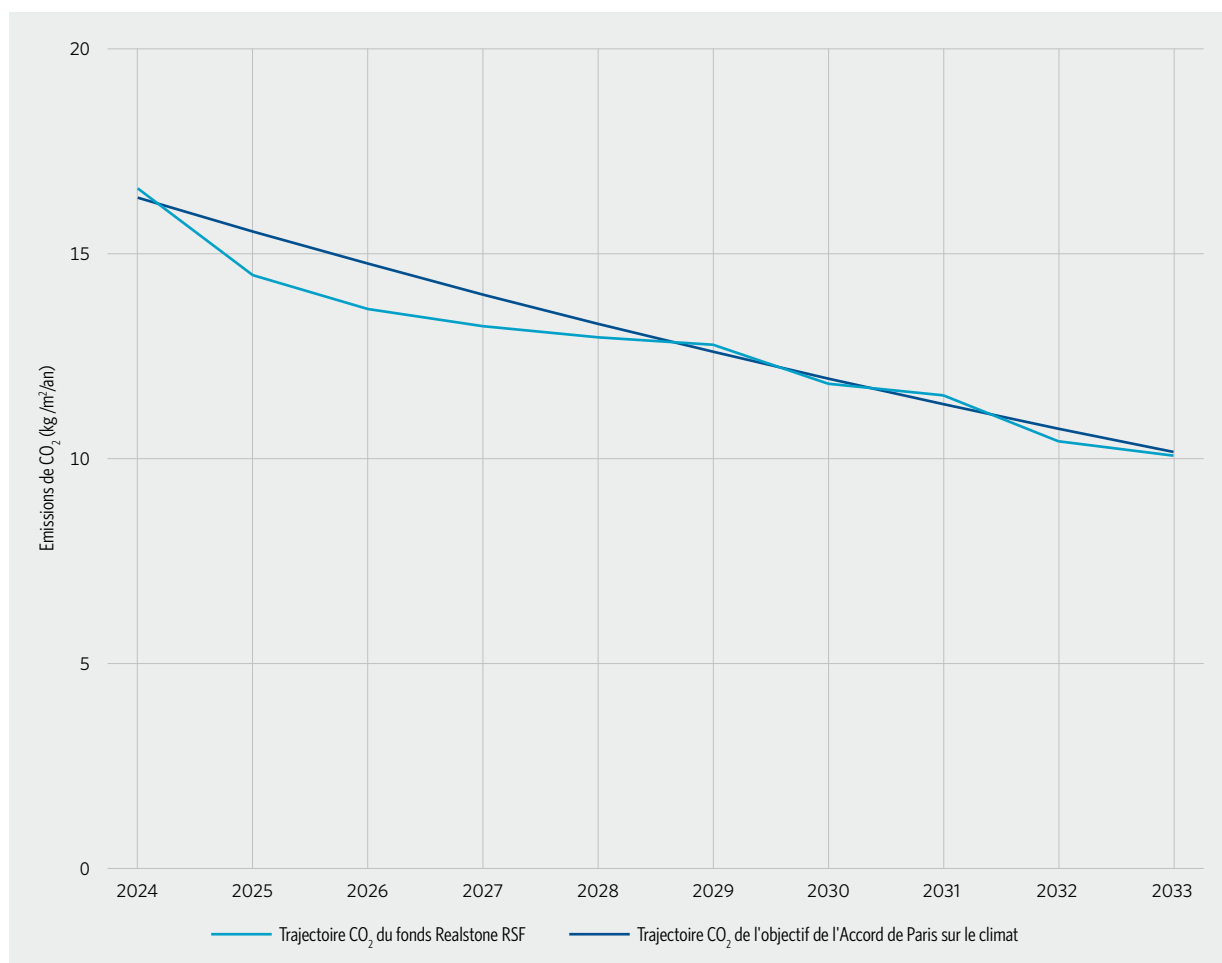
La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> produites par le parc immobilier du fonds Realstone RSF est l'un des principaux objectifs du plan d'action ESG mis en place par la Direction de fonds Realstone SA. L'objectif de contenir ces émissions en dessous de 20 kg/m<sup>2</sup>/an a d'ailleurs été inscrit au contrat de fonds le 13 juillet 2023. Dans la ligne de sa philosophie Real Impact et de son objectif d'amélioration continue, Realstone SA considère cette limite comme une première étape.

Le graphique ci-dessous présente la trajectoire projetée de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> du fonds Realstone RSF pour les prochaines années. Celle-ci tient compte de la rénovation prévue de l'enveloppe thermique des immeubles ainsi que le remplacement planifié des chaufferies alimentées aux énergies fossiles d'ici 2031 (objectif

de 80 % de la SRE), conformément au plan d'action décennal présenté en page 13 et d'ores et déjà en cours de déploiement.

La Direction de fonds mène des analyses afin d'aligner cette trajectoire à l'objectif de l'Accord de Paris sur le climat de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 45 % en 10 ans (donc en moyenne de 4.5 % par année) pour limiter l'augmentation de la température mondiale moyenne à 1.5°C au-dessus des niveaux préindustriels. La trajectoire actuelle est aujourd'hui en conformité avec cet objectif.

La variation des résultats de calcul des émissions de CO<sub>2</sub> d'une année à l'autre est expliquée par une actualisation de la méthodologie SIA.





# 03

## Parc immobilier



# Nouvelles acquisitions

Le fonds Realstone RSF a acquis quatre immeubles résidentiels dans le but de renforcer son allocation au secteur résidentiel.

## Oberkulm (AG), Rotkornstrasse 9, 11a et 11b

Cet immeuble a rejoint le portefeuille du fonds Realstone RSF en juin 2023. Les 38 appartements neufs — allant de 1.5 à 4.5 pièces et répartis sur 2'650 m<sup>2</sup> — bénéficient de finitions d'excellente qualité ainsi que de la proximité de la gare CFF et des axes routiers qui permettent de rejoindre le chef-lieu Aarau en 20 minutes. Le chauffage, assuré par une pompe à chaleur avec sonde géothermique, offre une empreinte CO<sub>2</sub> réduite. Avec un état locatif de



Oberkulm (AG), Rotkornstrasse 9, 11a et 11b

CHF 716'172.- et un prix d'achat de CHF 15.95 millions, l'immeuble dégage un excellent rendement brut sur le prix d'achat de 4.45%. Le résultat net sur fonds propres de 3.00% en première année d'exploitation a contribué de manière positive et immédiate au rendement du fonds.

## Untersiggenthal (AG), Hardackerstrasse 2

Cet immeuble a été intégré au portefeuille du fonds, également en juin 2023. Les 14 appartements de cette nouvelle construction — principalement des 2.5 pièces et répartis sur 1'223 m<sup>2</sup> — sont spacieux et offrent de très belles finitions avec, par exemple, des parquets en chêne de haute qualité, des fenêtres avec protections solaires à commande électrique et un lave-linge individuel. La plupart d'entre eux disposent de deux salles de bain. L'immeuble, raccordé au chauffage à distance, se trouve à quelques pas de la gare CFF de Siggenthal-Würenlingen qui permet de relier Zurich HB en 30 minutes.

Cet objet a été acquis pour CHF 7.55 millions et a été lui aussi contributeur au fonds Realstone RSF dès sa première année de détention. Avec un état locatif de CHF 320'100.-, il offre un revenu brut confortable de 4.23%.



Untersiggenthal (AG), Hardackerstrasse 2

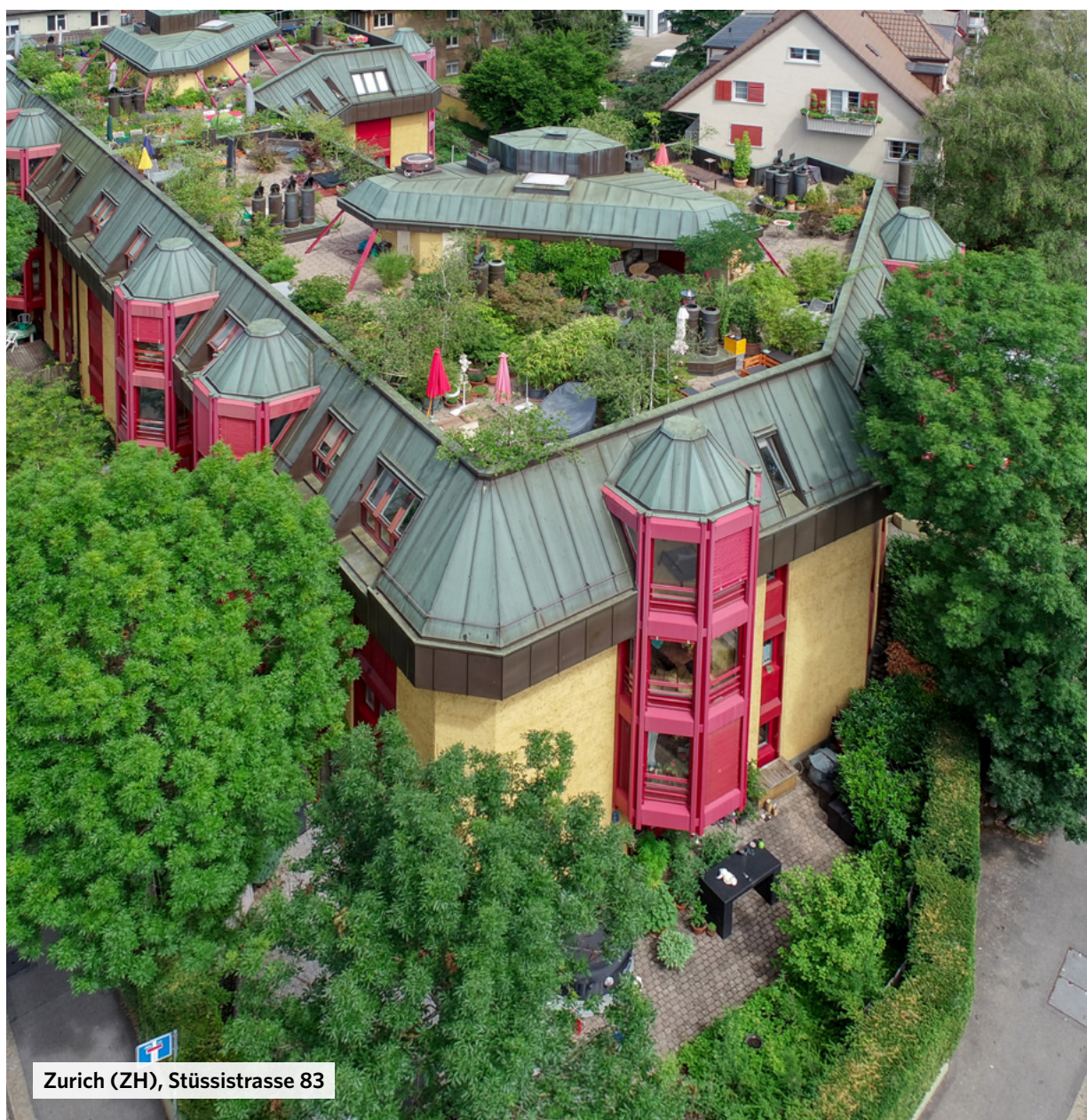


**Spreitenbach (AG), Willestrasse 5-7**

Composé de 32 appartements constitués en PPE, pour un état locatif de CHF 804'683.-, cet immeuble a rejoint le fonds Realstone RSF en fin d'année civile 2023. Acquis pour un prix de CHF 21'040'000.-, cet immeuble dégage un rendement brut de 3.82 %. Construit en 2015 et certifié Minergie-P, il est équipé d'une chaufferie approvisionnée aux pellets de bois ainsi que d'une centrale photovoltaïque en toiture. Grâce à ces propriétés énergétiques, ce bien améliore encore davantage l'empreinte écologique du fonds.

**Zurich (ZH), Stüssistrasse 83**

Le dernier immeuble acquis durant l'exercice est situé en plein cœur de la ville de Zurich, à proximité de la gare centrale. Composé de 16 appartements, il affiche un état locatif de CHF 434'544.- et bénéficie d'une réserve locative supérieure à 50 %. Acquis pour un prix de CHF 15'585'000.-, cet immeuble dégage un rendement brut de 2.79 %.





## Lausanne (VD), Avenue d'Echallens 100-102/Chemin des Avelines 1

Débutés en février 2022, les travaux de surélévation d'un étage et de rénovation de l'enveloppe sont arrivés à leur terme en juin 2023. La commercialisation des 16 logements nouvellement créés — des studios et des 2.5 pièces — s'est déroulée avec succès puisque l'intégralité des nouveaux appartements ont immédiatement trouvé preneur à un prix moyen de CHF 430.-/m<sup>2</sup>. Le coût de l'aménagement des combles se monte à CHF 4.63 millions, générant ainsi un rendement brut de 5.16%. Une centrale photovoltaïque d'une puissance de 38 kW installée sur les toits de ces deux immeubles permet de couvrir les besoins électriques de 15 ménages. La toiture de la galette commerciale va être végétalisée dans un second temps et créera environ 1'500 m<sup>2</sup> de surface propice au développement de la faune et de la flore urbaines.



## Gland (VD), Rue de la Paix 1 (A9)

La livraison du deuxième immeuble du projet de développement à Gland (VD) a eu lieu le 1<sup>er</sup> avril 2024. Cet immeuble de 15 appartements et 7 surfaces commerciales est situé à quelques minutes à pied de la gare CFF et à proximité directe de l'accès à l'autoroute. Outre les 15 logements qui ont immédiatement trouvé preneur à la date de livraison, trois surfaces commerciales sont déjà louées, dont la principale à un magasin d'alimentation reconnu sur le territoire national.



Construit selon des critères élevés de durabilité et bénéficiant du label Minergie, cet immeuble est équipé de panneaux photovoltaïques en toiture d'une puissance totale de 37 kW, couvrant un tiers des besoins en électricité des locataires. Dix-sept places de parc sont prééquipées de façon à installer des bornes de recharge pour voitures électriques. Le raccordement à un chauffage à distance contribue également à l'excellent bilan énergétique de cet immeuble.

# Projets en cours de construction et de rénovation

## Lausanne (VD), Chemin des Rosiers 2-5

Les travaux de rénovation ont démarré durant l'automne 2023. Les travaux de menuiserie sont finalisés tandis que les travaux d'isolation de l'enveloppe sont en cours. Quatre centrales photovoltaïques — une sur chaque entrée — seront installés pour une puissance totale de 119.65 kW. A terme, il est également prévu de raccorder cet immeuble au chauffage à distance lorsque les services industriels de la ville auront procédé aux travaux nécessaires. La livraison est prévue d'ici le second semestre de l'année en cours.

## Vevey (VD), Quai de Coppet 6-9

Sept rénovations complètes d'appartements ont été initiées en décembre 2023 pour un budget de CHF 850'000.- et livrées en mai 2024. Quatre baux ont déjà été signés tandis que d'autres dossiers sont en cours d'analyse pour les trois derniers appartements. Depuis septembre 2023,

l'empreinte énergétique de l'immeuble a été améliorée puisque cet objet est maintenant raccordé au chauffage à distance.

## Horgen (ZH), Neugasse B1-B2

Les travaux de construction sont entrés dans leur dernière phase. La livraison est agendée pour le second semestre de l'année 2024. Le gros œuvre pour le bâtiment B2 est terminé, tandis que les aménagements intérieurs et extérieurs avancent conformément au calendrier de livraison. Construit avec les dernières technologies en matière d'habitat (domotique, automatisation du bâtiment), ces deux immeubles compteront 233 logements et 5'489 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Ils répondent à des critères élevés en matière d'efficacité énergétique et bénéficieront d'un chauffage décarboné.



Horgen (ZH), Neugasse B1-B2



**Winterthour (ZH), Solarstrasse 21-29 (Neuhegi)**

Acquis en avril 2022, ce projet entre dans sa dernière phase de construction. Le gros œuvre est terminé, les travaux sur les façades ainsi que les aménagements intérieurs sont en cours. Il proposera 108 appartements allant de 2 à 4.5 pièces pour un total de 8'014 m<sup>2</sup>, ainsi que 615 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Il est situé dans un nouveau quartier en plein essor qui combine non seulement de manière idéale habitat et activités économiques, mais enthousiasme également par ses nombreux espaces verts, ses aires de jeux et ses zones piétonnes, ainsi que par la proximité de la gare CFF de Winterthour Hegi. Qualité du bâti et performances énergétiques de premier ordre sont également au menu de ce projet qui devrait être livré au deuxième semestre 2024.



## Ventes

**Montreux (VD), Grand-Rue 90, 92****Lausanne (VD), Avenue d'Ouchy 10**

Conformément à sa stratégie de se recentrer sur l'immobilier résidentiel, le fonds Realstone RSF a cédé deux immeubles commerciaux situés à la Grand-Rue 90-92 à Montreux (VD) et à l'Avenue d'Ouchy 10 à Lausanne. Le montant total de ces ventes est de CHF 48.75 millions et les transferts ont pris effet à la fin du mois de décembre 2023. La vente de l'immeuble situé à Montreux est intervenue après l'important travail fourni par la Direction de fonds dans le cadre de la commercialisation des surfaces commerciales.

**Lausanne (VD), Route de la Feuillère 11, 13, 15, 17, 27****Chavannes-près-Renens (VD), Rue de la Blancherie 46**

La décision de céder ces deux immeubles est motivée par plusieurs raisons. Le travail fourni par le gestionnaire a porté ces actifs au pic de leur rendement, atteignant ou dépassant la réserve locative recherchée. Dans le même temps, les premiers capex pour l'immeuble développé par Realstone SA en 2014 et situé à la Route de la Feuillère 11, 13, 15, 17, 27 à Lausanne (VD) étaient à prévoir alors que le bien sis à la Rue de la Blancherie 46 à Chavannes-près-Renens (VD) nécessitait encore d'importants investissements, bien que des travaux d'envergure aient déjà été entrepris en 2018. En outre, ces deux immeubles n'étaient plus contributeurs pour le fonds.

Le premier, de standing PPE, accusait un rendement inférieur à la moyenne du fonds, alors que le second a vu sa valeur grimper (entre 20% et 25%) en raison des travaux de rénovation. L'excellent travail fourni par le gestionnaire a abouti à la réception d'excellentes offres d'achat à des rendements qui n'avaient pas été vus sur le marché depuis plusieurs mois. Ces ventes permettent ainsi de cristalliser le gain latent, avec CHF 23.52 millions de gains après impôts qui pourront être distribués aux investisseurs lors des prochains exercices du fonds.

**Meyrin (GE), Rue Gilbert 7****Chavannes-près-Renens (VD), Chemin des Glycines 12**

Avec une taille moyenne de CHF 8.35 millions, ces immeubles ont été cédés afin d'optimiser la gestion du portefeuille. Leur vente permet aussi d'éviter des futurs frais de rénovation, ceci alors que la réserve locative n'affichait pas de potentiel majeur sur la croissance des états locatifs.

Les immeubles du fonds Realstone RSF se situent dans les grands et moyens centres urbains de Suisse. Ils devraient donc continuer de profiter de la forte attractivité économique de ces régions et de l'importante croissance démographique qu'elles connaissent. En parallèle, une part importante du parc immobilier du fonds est neuf ou de construction récente, alors que la Direction de fonds a démontré sa grande expertise dans la planification et la gestion de la transition énergétique du bâti. Fort de ces caractéristiques, le fonds Realstone RSF peut envisager les prochaines années de manière sereine, armé pour relever les défis à venir, notamment celui du zéro carbone.

L'allocation de ressources dans les surélévations, rénovations ou repositionnements d'actifs permettra de soutenir la stratégie de création de valeur poursuivie par le fonds Realstone RSF, dont l'objectif est d'assurer des rendements réguliers et stables à ses investisseurs avec une cible de distribution de 3% sur la valeur nette d'inventaire (VNI).

## L'allocation de ressources dans les surélévations, rénovations ou repositionnements d'actifs permettra de soutenir la stratégie de création de valeur poursuivie par le fonds Realstone RSF

Dans la ligne de cette stratégie de création de valeur, deux permis de construire sont entrés en force pour des rénovations énergétiques à la Rue du Jura 4 à Crisier (VD) et à la Rue des Arsenaux 15 à Fribourg. Un troisième permis a consenti l'aménagement d'un food court au rez-de-chaussée inférieur de l'Avenue de Sévelin 15 à Lausanne. Après la clôture de l'exercice sous revue, deux autres permis ont été obtenus pour l'immeuble de l'Avenue Jean-Marie-Musy 3 à Fribourg: un premier pour la rénovation énergétique de l'immeuble et un second pour la densification de la parcelle.

L'immeuble résidentiel sis à Gland (VD) a été livré le 1<sup>er</sup> avril 2024, alors que ceux situés à Horgen (ZH) et Winterthur (ZH) le seront au cours des prochains mois. L'exploitation de ces immeubles sera optimisée puisqu'ils

ne nécessiteront pas de frais d'entretien ni de remise en état pour les années à venir. En outre, ils répondront à des standards énergétiques élevés permettant de réduire l'empreinte carbone moyenne du fonds.

## D'ici la fin du prochain exercice, le fonds Realstone RSF verra ses revenus locatifs augmenter de plus de CHF 8 millions, dont 80% d'affectation résidentielle

Le fonds Realstone RSF verra ses revenus locatifs augmenter de plus de CHF 8 millions, dont 80% d'affectation résidentielle d'ici la fin du prochain exercice comptable. Ceci renforcera la stabilité et la visibilité des cash-flows. De plus, la Direction de fonds travaille intensivement à la résolution de la vacance des immeubles commerciaux situés au Grand-Saconnex (GE), à Urdorf (ZH) et à Volketswil (ZH). Des mesures importantes ont été déployées. L'engagement de plusieurs courtiers, une revue des prix de commercialisation ainsi que des investissements devraient porter leurs fruits dans un avenir proche.

Finalement, si les perspectives démographiques sont réjouissantes pour l'ensemble de la Suisse, elles le sont particulièrement pour certains cantons. En tête, le canton d'Argovie qui représente 8.50% des actifs du fonds Realstone RSF. Limitrophe du canton de Zurich, il affiche une croissance démographique prévue de 30%<sup>1</sup> d'ici 2050, suivi de près par les cantons de Zoug, Vaud et Zurich. En plus de sa proximité des grands centres urbains, le canton d'Argovie figure dans le top 10 des cantons bénéficiant d'une fiscalité attrayante<sup>2</sup>, argument de taille lui offrant un avantage concurrentiel à l'échelle nationale. Outre les impôts, les dépenses liées au logement constituent une part importante du revenu avec une charge moyenne de 10%<sup>3</sup> de la part du budget d'un ménage. Ainsi, pour un logement de 3 pièces de 100m<sup>2</sup>, la moyenne nationale mensuelle oscille à CHF 1'700.-<sup>4</sup>, tandis que le canton d'Argovie se profile comme une alternative bon marché avec un loyer moyen de CHF 1'590.- par mois.

<sup>1</sup> Scénarios pour les cantons, Office fédéral de la statistique, 28 mai 2020.

<sup>2</sup> Charge fiscale des personnes morales et physiques, Tax Monitor Suisse 2023, Credit Suisse, 19 juin 2023.

<sup>3</sup> Là où la vie est la moins chère, Attrait financier résidentiel, Credit Suisse, 4 mai 2021.

<sup>4</sup> Loyer moyen par m<sup>2</sup> en francs selon le nombre de pièces, par canton, Office fédéral de la statistique, 18 mars 2024.



04

# Rapport de gestion

HALLE 15

# Fortune du fonds

Au 31 mars 2024, la fortune totale du fonds Realstone RSF est restée stable par rapport à l'année précédente, à CHF 2'434.24 millions. Au cours de l'exercice sous revue, la part résidentielle du portefeuille a été renforcée par

## Au cours de l'exercice sous revue, la part résidentielle du portefeuille a été renforcée par l'acquisition de quatre immeubles d'habitation neufs ou présentant une importante réserve locative

l'acquisition de quatre immeubles d'habitation neufs ou présentant une importante réserve locative. Les trois premiers, situés en Argovie, présentent un ratio rendement/risque intéressant qui repose sur une prévision de croissance démographique cantonale supérieure à la moyenne nationale, ainsi qu'une fiscalité attrayante. Le quatrième immeuble se trouve à la Stüssistrasse 83 à Zurich, à proximité de la gare centrale. Les acquisitions au cours de l'exercice atteignent un total de CHF 63.88 millions.

Durant l'exercice sous revue, deux actifs commerciaux ont été cédés conformément à la stratégie du fonds d'investir principalement dans des immeubles résidentiels. Deux immeubles d'habitation ont été vendus pour des raisons d'optimisation du portefeuille, pour un volume total de CHF 16.70 millions. Deux autres actifs résidentiels travaillés par la Direction de fonds et arrivés au pic de leur rendement ont également été cédés car ils n'offraient plus de potentiel de croissance. Le total de ces ventes est de CHF 154.50 millions et a notamment permis de financer les dernières étapes des projets en construction à Horgen (ZH) et Winterthur (ZH) sans péjorer le coefficient d'endettement.

L'augmentation des autres engagements à court terme s'explique en partie par les derniers montants provisionnés pour la livraison des projets ci-dessus d'ici la prochaine clôture semestrielle. La fortune nette est en légère baisse à 1'651.77 millions. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part s'élève à CHF 123.12 et le rendement de placement sur l'exercice reste positif à 0.47 %.



# Résultat de l'exercice

Le fonds Realstone RSF enregistre une croissance réjouissante de ses revenus locatifs de CHF 2.87 millions durant l'exercice écoulé, à CHF 92.35 millions. Les différentes raisons qui expliquent cette hausse témoignent de la solidité et de la diversité de son portefeuille immobilier. En effet, plusieurs éléments ont contribué à cette progression.

D'abord, le travail intense accompli par la Direction de fonds a permis la signature de baux pour 8'896 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, réduisant la quote-part de perte sur loyer de 17.6 % et générant environ CHF 1.43 million de revenus locatifs supplémentaires. Cette tendance positive se confirme depuis maintenant trois exercices consécutifs. Les nombreux contrats prenant effet en 2024, ainsi que les dernières notifications de hausses de loyer, viendront encore considérablement améliorer le résultat du fonds lors des prochaines clôtures.

Ensuite, la livraison de la surélévation à l'Avenue d'Echallens 100-102/Chemin des Avelines 1 à Lausanne (VD), ainsi que la détention en année complète des projets livrés durant l'exercice précédent à la Rue de la Paix 5 à Gland (VD) et à la Route de Chippis 68E, 70A, 70C à Sion (VS) ont contribué pour CHF 590'000.- aux revenus locatifs.

Enfin, la croissance organique du portefeuille du fonds Realstone RSF, soutenue par les hausses du taux de référence hypothécaire, a également permis d'augmenter de CHF 550'000.- lesdits revenus.

## Le fonds Realstone RSF enregistre une croissance réjouissante de ses revenus locatifs de CHF 2.87 millions

Un montant de CHF 5.14 millions d'intérêts intercalaires a été porté à l'actif. Ceux-ci proviennent des projets en cours de construction à la Rue de la Paix 1 à Gland (VD), à la Neugasse à Horgen (ZH), à la Solarstrasse 21-29 (Neuhegi) à Winterthur (ZH) et, dans une moindre mesure, de l'Avenue de Sévelin 15 à Lausanne (VD).

Le revenu découlant de l'installation de centrales photovoltaïques vient contribuer aux autres revenus du fonds à hauteur de CHF 127'000.-, en hausse de 154 % par rapport à l'exercice précédent.

Le total des revenus du fonds Realstone RSF est de CHF 98.70 millions pour l'exercice sous revue, en hausse de 2.9 % par rapport au 31 mars 2023.

## Le travail accompli a permis la signature de baux pour 8'896 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, réduisant la quote-part de perte sur loyer de 17.6 %

Le total des charges s'élève à CHF 58.52 millions, en hausse de 7.8 % sur la période. Le pic atteint en cours d'exercice sur le marché des taux d'intérêt a eu un impact direct significatif sur la charge des intérêts hypothécaires. Les différentes opportunités saisies sur le marché des emprunts hypothécaires ont permis de maintenir un coût moyen pondéré du taux d'intérêt à 1.84 % pour une durée résiduelle moyenne de 1.69 an, ce qui permettra de stabiliser cette charge pour le prochain exercice. La charge d'entretien des appartements est en équilibre et suit les plans décennaux mis en place par la Direction de fonds. La réduction des frais liés aux immeubles a deux raisons. La première est une incidence directe de la commercialisation des surfaces vacantes puisque ces frais peuvent être maintenant refacturés aux locataires selon un principe de frais accessoires. La seconde provient des économies de chauffage des espaces communs réalisées grâce aux contrats d'optimisation énergétique (COE) qui sont progressivement signés pour l'ensemble du parc. Finalement, les autres charges d'exploitation sont stables.

Le résultat net s'est maintenu à un niveau proche de celui de l'exercice précédent, à CHF 40.18 millions au 31 mars 2024 (contre CHF 41.65 millions une année auparavant) et ceci en partie grâce à la réduction des frais liés aux immeubles, expliquée ci-dessus. Les ventes réalisées génèrent un bénéfice après impôts considérable de CHF 20.99 millions. Le résultat réalisé, et donc de facto distribuable, est en hausse à CHF 61.17 millions (+11.5 %). Enfin, l'évolution négative des taux de capitalisation a généré des moins-values non réalisées amenant le résultat total à CHF 7.65 millions. Le rendement sur fonds propres reste toutefois positif à 0.45 %.



# 05

## Comptes annuels et indications importantes





# Compte de fortune

	au 31.03.2024 CHF	au 31.03.2023 CHF
<b>Actifs</b>		
Avoirs bancaires à vue	5'307'584.76	11'528'471.98
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	1'344'409'000.00	1'381'742'000.00
Immeubles à usage mixte	289'021'000.00	289'046'000.00
Immeubles à usage commercial	480'822'000.00	544'856'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	268'807'000.00	184'078'000.00
<b>Total des immeubles</b>	<b>2'383'059'000.00</b>	<b>2'399'722'000.00</b>
Autres actifs	45'871'241.47	41'178'616.54
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2'434'237'826.23</b>	<b>2'452'429'088.52</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	333'391'500.00	423'029'000.00
Autres engagements à court terme	72'015'027.20	53'312'565.81
<b>Engagements à long terme</b>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	340'276'000.00	248'295'500.00
<b>Total des passifs</b>	<b>745'682'527.20</b>	<b>724'637'065.81</b>
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'688'555'299.03	1'727'792'022.71
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-36'785'334.63	-36'050'927.85
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1'651'769'964.40</b>	<b>1'691'741'094.86</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'691'741'094.86	1'707'324'736.15
Distribution	-47'624'993.48	-46'954'218.94
Solde des mouvements de parts	—	—
Résultat total	7'653'863.02	31'370'577.65
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période</b>	<b>1'651'769'964.40</b>	<b>1'691'741'094.86</b>
<b>Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)</b>		
Nombre de parts en circulation au début de la période	13'415'491	13'415'491
Parts émises durant la période	—	—
Parts rachetées durant la période	—	—
<b>Nombre de parts en circulation à la fin de la période</b>	<b>13'415'491</b>	<b>13'415'491</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période</b>	<b>123.12</b>	<b>126.10</b>
<b>Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	9'885'780.66	9'562'221.75
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de la période suivante	Aucune	Aucune

# Compte de résultat

	du 01.04.2023 au 31.03.2024 CHF	du 01.04.2022 au 31.03.2023 CHF
<b>Revenus</b>		
Loyers (rendements bruts)	92'355'905.83	89'565'483.82
Intérêts intercalaires portés à l'actif	5'136'818.65	4'792'746.05
Autres revenus	1'205'762.53	1'605'161.67
<b>Total des revenus</b>	<b>98'698'487.01</b>	<b>95'963'391.54</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	14'017'933.93	6'980'248.63
Entretien et réparations ordinaires	5'908'274.76	5'132'391.96
Entretien et réparations extraordinaires	407'287.27	1'097'724.07
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	8'537'551.66	9'772'626.98
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	2'706'896.65	2'600'118.87
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	6'163'506.00	6'016'372.69
Amortissements des immeubles	592'965.50	2'192'709.08
Impôts directs	6'696'580.09	7'165'809.91
Frais d'estimation et d'audit	300'772.29	300'660.58
Frais bancaires	99'996.28	85'130.06
Frais de publication, d'impression, autres	80'349.37	59'453.25
Rémunération réglementaire versée à la direction	12'051'084.88	11'949'538.37
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	959'289.84	956'361.46
<b>Total des charges</b>	<b>58'522'488.52</b>	<b>54'309'145.91</b>
<b>Résultats</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>40'175'998.49</b>	<b>41'654'245.63</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	20'996'147.61	13'220'936.74
<b>Résultat réalisé</b>	<b>61'172'146.10</b>	<b>54'875'182.37</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	-53'518'283.08	-23'504'604.72
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>7'653'863.02</b>	<b>31'370'577.65</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	61'172'146.10	54'875'182.37
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	13'806'247.89	6'361'504.75
Report de gain en capital de l'exercice précédent	6'649'266.73	6'843'820.99
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>81'627'660.72</b>	<b>68'080'508.11</b>
Distribution revenus	36'221'825.70	34'209'502.49
Distribution en capital	13'415'491.00	13'415'491.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>49'637'316.70</b>	<b>47'624'993.49</b>
Report à nouveau de revenu ordinaire	17'760'420.68	13'806'247.89
Report à nouveau de gain en capital	14'229'923.34	6'649'266.73
<b>Report total à nouveau</b>	<b>31'990'344.02</b>	<b>20'455'514.62</b>

# Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	du	au
<b>Hypothèques et autres engagements en cours au 31 mars 2024</b>				
<b>Court terme</b>				
Variable	24'299'000.00	2.12 %	24.08.2020	29.04.2024
Variable	45'000'000.00	2.15 %	01.09.2023	30.04.2024
Variable	45'597'500.00	2.53 %	16.01.2024	30.04.2024
Variable	69'155'000.00	2.07 %	28.09.2022	30.04.2024
Variable	13'750'000.00	2.12 %	10.07.2023	30.04.2024
Variable	85'000'000.00	1.96 %	25.06.2020	30.04.2024
Variable	18'500'000.00	2.13 %	30.03.2022	15.05.2024
Variable	3'090'000.00	2.07 %	27.09.2022	30.06.2024
Fixe	6'000'000.00	1.75 %	15.09.2015	16.09.2024
Fixe	8'500'000.00	1.76 %	30.09.2015	30.09.2024
Fixe	10'000'000.00	1.21 %	27.02.2015	27.02.2025
Fixe	1'000'000.00	1.25 %	18.03.2015	31.03.2025
Fixe	3'500'000.00	1.25 %	18.03.2015	31.03.2025
<b>Total court terme</b>	<b>333'391'500.00</b>			
Type	CHF	Taux	du	au
<b>Long terme (1 à 5 ans)</b>				
Fixe	21'010'000.00	1.51 %	02.04.2016	01.04.2025
Fixe	9'368'000.00	1.20 %	07.05.2017	06.05.2025
Fixe	10'400'000.00	2.72 %	30.06.2015	30.06.2025
Fixe	7'000'000.00	2.15 %	16.10.2023	16.10.2025
Fixe	17'400'000.00	1.00 %	09.05.2016	26.11.2025
Fixe	9'000'000.00	1.50 %	31.12.2015	31.12.2025
Fixe	10'000'000.00	0.63 %	26.06.2020	11.01.2026
Fixe	25'000'000.00	1.95 %	05.11.2022	05.02.2026
Fixe	4'600'000.00	1.09 %	29.12.2017	30.06.2026
Fixe	3'950'000.00	2.17 %	13.10.2023	13.10.2026
Fixe	4'800'000.00	1.99 %	11.12.2023	11.12.2026
Fixe	7'600'000.00	1.88 %	14.01.2024	13.01.2027
Fixe	4'645'500.00	1.60 %	27.03.2024	27.03.2027
Fixe	12'577'500.00	1.21 %	09.06.2018	08.06.2027
Fixe	20'000'000.00	2.29 %	15.06.2023	15.06.2027
Fixe	7'000'000.00	0.74 %	28.06.2019	27.06.2027
Fixe	8'000'000.00	2.11 %	16.10.2023	16.10.2027
Fixe	11'000'000.00	0.50 %	01.12.2020	30.11.2027
Fixe	10'000'000.00	1.85 %	11.01.2024	11.01.2028
Fixe	15'000'000.00	0.85 %	26.06.2020	11.01.2028
Fixe	10'000'000.00	2.57 %	16.03.2023	16.03.2028
Fixe	10'000'000.00	1.71 %	27.03.2024	27.03.2028
Fixe	30'000'000.00	1.30 %	31.03.2018	31.03.2028
Fixe	30'000'000.00	2.25 %	07.07.2023	07.07.2028
Fixe	5'940'000.00	1.00 %	01.10.2016	30.09.2028
Fixe	4'000'000.00	1.00 %	01.04.2011	30.09.2028
Fixe	7'000'000.00	1.00 %	06.03.2019	06.03.2029
Fixe	5'000'000.00	1.62 %	27.03.2024	27.03.2029
<b>Total long terme (de 1 à 5 ans)</b>	<b>320'291'000.00</b>			

**Long terme (supérieur à 5 ans)**

Fixe	10'000'000.00	1.95 %	31.03.2023	31.03.2030
Fixe	6'000'000.00	1.95 %	15.04.2023	15.04.2030
Fixe	3'985'000.00	1.95 %	30.06.2023	30.06.2030
<b>Total long terme (supérieur à 5 ans)</b>	<b>19'985'000.00</b>			

**Total des hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques en cours au 31 mars 2024**
**673'667'500.00 1.84 %**
**Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers**
**1.69 an**

Type	CHF	Taux	du	au
<b>Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture</b>				
Fixe	6'000'000.00	0.60 %	15.10.2022	15.04.2023
Fixe	1'500'000.00	2.35 %	18.02.2014	02.05.2023
Fixe	750'000.00	2.45 %	18.02.2014	02.05.2023
Fixe	3'985'000.00	2.25 %	30.06.2013	30.06.2023
Fixe	15'000'000.00	2.30 %	03.08.2013	02.08.2023
Variable	2'250'000.00	2.10 %	02.05.2023	29.12.2023
Variable	2'250'000.00	2.15 %	10.07.2023	29.12.2023
Variable	26'707'500.00	2.53 %	16.01.2024	21.03.2024
Variable	48'000'000.00	2.53 %	16.01.2024	27.03.2024
Variable	24'000'000.00	2.53 %	16.01.2024	28.03.2024



# Engagements de paiements contractuels

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

Type d'engagement	CHF
<b>Engagements de paiements contractuels</b>	
Achat d'immeubles	0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	51'553'706.21

---

## 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.

# Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.49 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	Aucune émission
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)	3.00 %	2.92 %
Pour les démarches lors du développement de projets de construction selon ancien contrat de fonds (art. 19 ch. 4) <sup>•</sup>	4.00 %	4.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 6 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour les démarches lors de rénovations ou transformations selon ancien contrat de fonds (art. 19 ch. 6 let. c) <sup>•</sup>	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 6 let. c)	6.00 %	6.00 %
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>		
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 de fonds peut verser des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément

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

# Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 49'637'316.70 sera versé pour l'exercice clos au 31 mars 2024, ce qui représente un dividende de CHF 3.70 par part. Les coupons N° 27 et 28 sont encaissables le 10 juillet 2024.

Coupon	CHF par part
Coupon N° 27 provenant du rendement de la fortune immobilière	2.70
Coupon N° 28 provenant du gain en capital immobilier	1.00
<b>Total</b>	<b>3.70</b>

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

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

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

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

La méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF) est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs comme, par exemple, les charges d'exploitation des immeubles et les investissements nécessaires. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme

de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

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

Le taux d'escompte nominal net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 4.06 % (31 mars 2023) à 4.16 % (31 mars 2024). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.34 % à 5.43 % (31 mars 2023 : de 3.37 % à 5.42 %). En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré se monte à 3.03 % et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.57 % à 4.34 %.

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 2.95 % (31 mars 2023) à 3.04 % (31 mars 2024). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.59 % à 4.38 % au 31 mars 2024 (31 mars 2023 : de 2.40 % à 4.38 %).

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

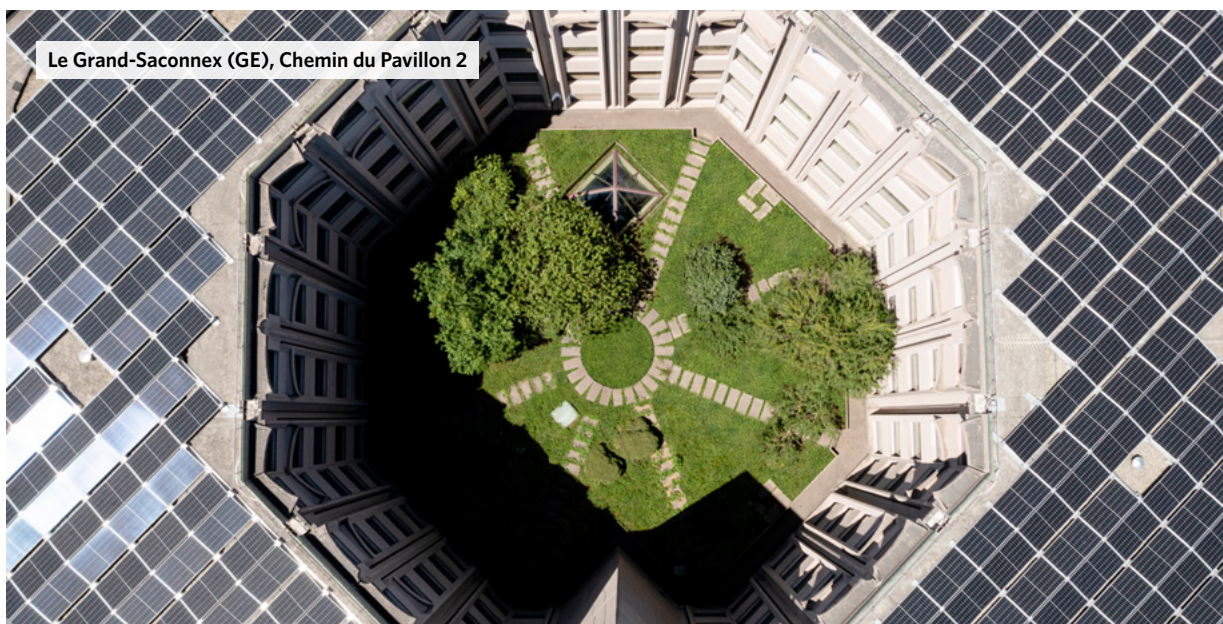
Les modifications suivantes du contrat de fonds sont entrées en vigueur le 13 juillet 2023 :

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

Les honoraires payés à l'organe de révision se montent à CHF 119'200.- (31.12.2023 : CHF 118'000.-).

## Événements postérieurs à la date du bilan

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



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



# Achats et ventes durant la période

Canton. commune. adresse	Date d'achat	Etat locatif CHF	Surfaces résidentielles m <sup>2</sup>	Surfaces commerciales m <sup>2</sup>	Prix d'achat CHF
<b>Achats</b>					
<b>Immeubles d'habitation</b>					
AG, Oberkulm, Rotkornstrasse 9+11a/11b	01.06.2023	715'020	2'650	—	15'950'000
AG, Untersiggenthal, Hardackerstrasse 2	01.06.2023	320'100	1'223	—	7'550'000
ZH, Zurich, Stüssistrasse 83	19.12.2023	458'327	1'481	—	15'585'000
AG, Spreitenbach, Willestrasse 5-7	19.12.2023	804'203	2'960	298	21'040'000
<b>Immeubles à usage mixte</b>					
LU, Emmenbrücke, Gerliswillstrasse 78	07.03.2024	176'520	413	354	3'750'000
<b>Total des achats</b>					<b>63'875'000</b>

Canton. commune. adresse	Type d'immeuble	Date de vente	Prix de vente CHF
<b>Ventes</b>			
VD, Chavannes-près-Renens, Glycines 12	Immeuble d'habitation	22.12.2023	6'400'000
GE, Meyrin, Gilbert 7	Immeuble d'habitation	22.12.2023	10'300'000
VD, Lausanne, Ouchy 10-12	Immeuble à usage commercial	22.12.2023	8'750'000
VD, Montreux, Grand-Rue 90-92	Immeuble à usage commercial	22.12.2023	40'000'000
VD, Lausanne, Feuillère 11, 13, 15, 17, 27	Immeuble d'habitation	18.03.2024	62'100'000
VD, Chavannes-près-Renens, Blancherie 46	Immeuble d'habitation	26.03.2024	26'945'000
<b>Total des ventes</b>			<b>154'495'000</b>

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

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 31 mars 2024.

• Etat locatif à la date d'achat.

# 06

## Les immeubles

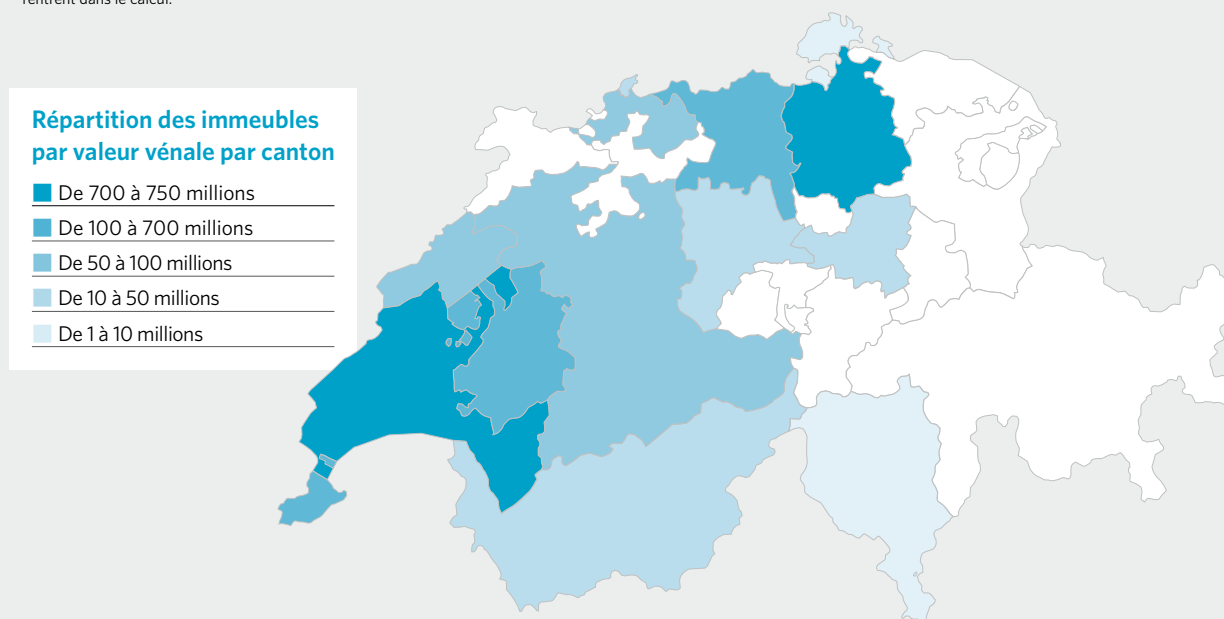


# Composition du parc immobilier

SUISSE		Chiffres totaux		
Logements (nb/surface) <b>3'797/230'422 m<sup>2</sup></b>	Valeur vénale VV <b>2'383'059'000 CHF</b>	Etat locatif EL <b>97'590'943 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.10 %</b>	Vacant de l'exercice** <b>8.48 %</b>
Surfaces commerciales <b>139'957 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs* <b>86'662'260 CHF</b>	Prix de revient PR <b>2'206'959'527 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.42 %</b>	Vacant mars 2024 <b>8.29 %</b>

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

\*\* Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en page 7 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici ni la perte sur loyers, ni les immeubles vendus ne rentrent dans le calcul.



	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
<b>Répartition des immeubles par canton</b>				
Vaud	30.54 %	727'676'000	4.15 %	1.94 %
Zurich	29.60 %	705'477'000	2.87 %	7.57 %
Fribourg	9.36 %	223'105'000	4.93 %	4.29 %
Argovie	8.50 %	202'667'000	4.25 %	4.72 %
Genève	7.84 %	186'879'000	5.82 %	38.09 %
Neuchâtel	3.35 %	79'950'000	5.68 %	5.87 %
Berne	3.26 %	77'640'000	3.98 %	2.05 %
Bâle-Campagne	2.88 %	68'625'000	5.19 %	7.27 %
Valais	1.62 %	38'720'000	5.37 %	0.61 %
Lucerne	1.34 %	31'830'000	5.51 %	18.58 %
Bâle-Ville	0.76 %	18'048'000	4.33 %	1.02 %
Schwytz	0.46 %	10'910'000	4.03 %	1.62 %
Schaffhouse	0.36 %	8'500'000	4.82 %	7.39 %
Tessin	0.13 %	3'032'000	0.00 %	0.00 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>2'383'059'000</b>	<b>4.10 %</b>	<b>8.48 %</b>



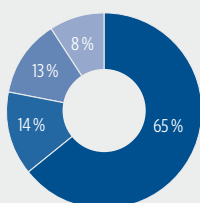
# Composition du parc immobilier



	Habitation	Commercial	Mixte	En construction
<b>Répartition des immeubles par type</b>				
<b>Logements [nb]</b>	3'252	30	515	—
<b>Surfaces résidentielles [m<sup>2</sup>]</b>	193'991	3'289	33'142	—
<b>Surfaces commerciales [m<sup>2</sup>]</b>	13'498	107'469	18'990	—
<b>Revenus locatifs [CHF]</b>	52'690'190	21'566'345	12'229'454	176'270
<b>Etat locatif EL [CHF]</b>	55'955'721	27'347'126	13'070'324	1'217'772
<b>Prix de revient PR [CHF]</b>	1'149'378'327	525'516'833	261'429'048	270'635'318
<b>Valeur vénale VV [CHF]</b>	1'344'409'000	480'822'000	289'021'000	268'807'000
<b>Ratio EL/VV</b>	4.16 %	5.69 %	4.52 %	0.45 %
<b>Ratio EL/PR</b>	4.87 %	5.20 %	5.00 %	0.45 %

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

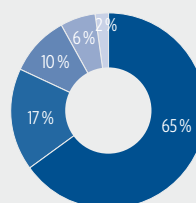
selon la valeur vénale au 31 mars 2024



■ Note macro entre 4.5 et 5	<b>65 %</b>
■ Note macro entre 4 et 4.5	<b>14 %</b>
■ Note macro entre 3.5 et 4	<b>13 %</b>
■ Note macro entre 2.5 et 3.5	<b>8 %</b>

## Répartition par utilisation

selon les revenus locatifs au 31 mars 2024







■ Logements	<b>65 %</b>
■ Surfaces commerciales	<b>17 %</b>
■ Bureaux	<b>10 %</b>
■ Places de parc	<b>6 %</b>
■ Autre	<b>2 %</b>









Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 31 mars 2024, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Realstone RSF.








<sup>o</sup> Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 31 mars 2024.








# Inventaire des immeubles

Les données de l'intensité carbone (CO<sub>2</sub>) [kg/m<sup>2</sup>/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m<sup>2</sup>/an] sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Elles sont fournies par Signa-Terre SA au 31.12.2023 selon la méthodologie SIA 2031 et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

ARGOVIE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>421/29'078 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>7'388'878 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.25 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>6'525 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>8'609'909 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.40 %</b>
		Prix de revient PR <b>195'787'417 CHF</b>	Vacant mars 2024 <b>5.95 %</b>
		Valeur vénale VV <b>202'667'000 CHF</b>	

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 45		
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>1'075'170 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.45 %</b>	Vacant de l'exercice <b>6.32 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>71/4'992 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'166'623 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.72 %</b>	Vacant mars 2024 <b>6.69 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>24'700'825 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>B 24.17</b>
	Valeur vénale VV <b>26'200'000 CHF</b>	 Photovoltaïque <b>64.68 kW</b>	 <b>B 108.89</b>	

BADEN		Bruggerstrasse 44		
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>716'124 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.96 %</b>	Vacant de l'exercice <b>3.14 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>40/1'078 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>745'799 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.02 %</b>	Vacant mars 2024 <b>4.44 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>671 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>12'383'072 CHF</b>	 Chauffage <b>Gaz</b>	 <b>B 23.96</b>
	Valeur vénale VV <b>15'045'000 CHF</b>		 <b>B 114.97</b>	

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A		
	 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>100'010 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.19 %</b>	Vacant de l'exercice <b>32.47 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>2/225 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>148'987 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.67 %</b>	Vacant mars 2024 <b>49.08 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>913 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>4'058'382 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	 <b>E 41.37</b>
	Valeur vénale VV <b>2'872'000 CHF</b>		 <b>B 140.75</b>	

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


Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**122/7'264 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**1'935'971 CHF**  
 Etat locatif EL  
**1'992'919 CHF**  
 Prix de revient PR  
**42'046'608 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**47'290'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.21 %**      Vacant de l'exercice  
**1.70 %**  
 Ratio EL/PR  
**4.74 %**      Vacant mars 2024  
**2.01 %**

Chauffage  
**Gaz**      **CO<sub>2</sub> C 31.99**  
 Photovoltaïque  
**182.45 kW**      **IE B 143.58**

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


Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**38/2'650 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**576'508 CHF**  
 Etat locatif EL  
**716'172 CHF**  
 Prix de revient PR  
**16'490'913 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**17'620'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.06 %**      Vacant de l'exercice  
**3.31 %**  
 Ratio EL/PR  
**4.34 %**      Vacant mars 2024  
**6.50 %**

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

**RHEINFELDEN** Bahnhofstrasse 21 


Type d'immeuble  
**Commercial**  
 Logements (nb/surface)  
**-/- m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**1'777 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**236'984 CHF**  
 Etat locatif EL  
**304'717 CHF**  
 Prix de revient PR  
**18'302'066 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**16'510'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**1.85 %**      Vacant de l'exercice  
**22.29 %**  
 Ratio EL/PR  
**1.66 %**      Vacant mars 2024  
**29.92 %**

Chauffage  
**Gaz**

**SPREITENBACH** Willestrasse 5-7 


Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**32/2'960 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**298 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**201'171 CHF**  
 Etat locatif EL  
**804'683 CHF**  
 Prix de revient PR  
**21'739'240 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**21'850'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.68 %**      Vacant de l'exercice  
**0.00 %**  
 Ratio EL/PR  
**3.70 %**      Vacant mars 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Pellets**

**UNTERSIGGENTHAL** Hardackerstrasse 2 


Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**14/1'223 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**


Revenus locatifs  
**254'925 CHF**  
 Etat locatif EL  
**320'100 CHF**  
 Prix de revient PR  
**7'828'933 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**7'980'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.01 %**      Vacant de l'exercice  
**4.43 %**  
 Ratio EL/PR  
**4.09 %**      Vacant mars 2024  
**20.52 %**

Chauffage  
**à distance**



**WILDEGG** Bruggerstrasse 7




<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>18/1'578 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>267 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>400'788 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>410'954 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>10'268'886 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>9'680'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.25 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.00 %</b></p>	<p>Vacant de l'exercice <b>0.77 %</b></p> <p>Vacant mars 2024 <b>0.00 %</b></p>
---	---	---	---

Chauffage à distance  **A 6.39**

**B 56.99**

**WILDEGG** Bruggerstrasse 11A-11D




<p> Type d'immeuble <b>Mixte</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>38/4'123 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>2'566 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>1'297'710 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>1'348'960 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>25'730'093 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>26'450'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.10 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.24 %</b></p>	<p>Vacant de l'exercice <b>2.95 %</b></p> <p>Vacant mars 2024 <b>0.97 %</b></p>
--	--	---	---

Chauffage à distance  **A 4.34**

**A 38.28**

**WILDEGG** Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



<p> Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface) <b>46/2'985 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales <b>33 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>593'517 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>649'995 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>12'238'399 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>11'170'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.82 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.31 %</b></p>	<p>Vacant de l'exercice <b>7.29 %</b></p> <p>Vacant mars 2024 <b>10.96 %</b></p>
--	--	---	--

Chauffage à distance  **B 19.94**

**C 179.64**

### BÂLE-CAMPAGNE Chiffres totaux du canton




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

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

Revenus locatifs  
**3'269'379 CHF**

Etat locatif EL  
**3'558'391 CHF**

Prix de revient PR  
**66'827'402 CHF**

Valeur vénale VV  
**68'625'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**5.19 %**


Ratio EL/PR  
**5.32 %**


Vacant de l'exercice  
**7.27 %**


Vacant mars 2024  
**9.75 %**

### MUTTENZ Eptingerstrasse 22



 Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**235'475 CHF**

Etat locatif EL  
**264'744 CHF**

Prix de revient PR  
**5'483'959 CHF**


Valeur vénale VV  
**5'585'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**4.74 %**


Ratio EL/PR  
**4.83 %**

Vacant de l'exercice  
**9.18 %**


Vacant mars 2024  
**26.18 %**


 Chauffage  
**Mazout**


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


 **IE B 136.55**

### MÜNCHENSTEIN Therwilerstrasse 10, 12



 Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**384'679 CHF**

Etat locatif EL  
**430'906 CHF**

Prix de revient PR  
**9'477'663 CHF**


Valeur vénale VV  
**10'540'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**4.09 %**


Ratio EL/PR  
**4.55 %**

Vacant de l'exercice  
**9.32 %**


Vacant mars 2024  
**4.39 %**


 Chauffage  
**Gaz**


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


 **IE B 84.25**

### PRATTELN Wyhlenstrasse 10, 22



 Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**1'582'982 CHF**

Etat locatif EL  
**1'738'991 CHF**

Prix de revient PR  
**30'615'596 CHF**


Valeur vénale VV  
**32'170'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**5.41 %**


Ratio EL/PR  
**5.68 %**

Vacant de l'exercice  
**7.55 %**


Vacant mars 2024  
**11.15 %**


 Chauffage  
**à distance**


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


 **IE B 101.66**

### REINACH Niederbergstrasse 1



 Type d'immeuble  
**Mixte**

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

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

Revenus locatifs  
**1'066'243 CHF**

Etat locatif EL  
**1'123'750 CHF**

Prix de revient PR  
**21'250'184 CHF**


Valeur vénale VV  
**20'330'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.53 %**

Ratio EL/PR  
**5.29 %**

Vacant de l'exercice  
**5.63 %**

Vacant mars 2024  
**5.78 %**

 Chauffage  
**Mazout**

**BÂLE-VILLE** Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface)  
**34/2'768 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**767'220 CHF**

Etat locatif EL  
**781'240 CHF**

Prix de revient PR  
**19'395'833 CHF**


Valeur vénale VV  
**18'048'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**4.33 %**


Ratio EL/PR  
**4.03 %**


Vacant de l'exercice  
**1.02 %**


Vacant mars 2024  
**2.28 %**

**BÂLE** Hochstrasse 66 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**10/541 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**191'044 CHF**

Etat locatif EL  
**194'172 CHF**

Prix de revient PR  
**4'192'847 CHF**


Valeur vénale VV  
**4'535'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**4.28 %**


Ratio EL/PR  
**4.63 %**


Vacant de l'exercice  
**0.00 %**


Vacant mars 2024  
**0.00 %**


 Chauffage  
**à distance**


 **CO<sub>2</sub> B 12.77**


 **IE B 117.66**

**BÂLE** Luzernerring 91, 93 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**8/1'198 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**257'995 CHF**

Etat locatif EL  
**255'916 CHF**

Prix de revient PR  
**7'373'422 CHF**


Valeur vénale VV  
**6'503'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**3.94 %**


Ratio EL/PR  
**3.47 %**


Vacant de l'exercice  
**0.00 %**


Vacant mars 2024  
**0.00 %**


 Chauffage  
**à distance**


 **CO<sub>2</sub> A 8.43**


 **IE B 76.99**

**BÂLE** Maulbeestrasse 31 



 Type d'immeuble  
**Mixte**

 Logements (nb/surface)  
**9/624 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**193'506 CHF**

Etat locatif EL  
**196'656 CHF**

Prix de revient PR  
**3'653'775 CHF**


Valeur vénale VV  
**3'710'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**5.30 %**


Ratio EL/PR  
**5.38 %**


Vacant de l'exercice  
**0.00 %**


Vacant mars 2024  
**0.00 %**


 Chauffage  
**à distance**


 **CO<sub>2</sub> A 9.50**


 **IE B 87.28**

**BÂLE** Maulbeerstrasse 33 



 Type d'immeuble  
**Mixte**

 Logements (nb/surface)  
**7/405 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**124'675 CHF**

Etat locatif EL  
**134'496 CHF**

Prix de revient PR  
**4'175'789 CHF**


Valeur vénale VV  
**3'300'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**4.08 %**


Ratio EL/PR  
**3.22 %**

Vacant de l'exercice  
**5.98 %**

Vacant mars 2024  
**13.23 %**








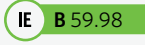
 Chauffage  
**à distance**

 **CO<sub>2</sub> B 16.23**

 **IE B 149.03**



BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>132/8'871 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>2'989'112 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.98 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>2'157 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>3'089'868 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.43 %</b>
		Prix de revient PR <b>69'822'253 CHF</b>	Vacant mars 2024 <b>0.61 %</b>
		Valeur vénale VV <b>77'640'000 CHF</b>	

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A-121E, Dr. Zuber-Strasse 2, 2A-2B		
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>2'989'112 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.98 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.05 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>132/8'871 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>3'089'868 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.43 %</b>	Vacant mars 2024 <b>0.61 %</b>
 Surfaces commerciales <b>2'157 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>69'822'253 CHF</b>			
	Valeur vénale VV <b>77'640'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Pellets</b>		
				

**FRIBOURG** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface)  
**591/27'715 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**10'562'766 CHF**

Etat locatif EL  
**11'006'546 CHF**

Prix de revient PR  
**207'528'498 CHF**

Valeur vénale VV  
**223'105'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**4.93 %**


Ratio EL/PR  
**5.30 %**


Vacant de l'exercice  
**4.29 %**


Vacant mars 2024  
**3.89 %**

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



 Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**3'897'056 CHF**

Etat locatif EL  
**4'027'206 CHF**

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


Valeur vénale VV  
**92'850'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**4.34 %**

Ratio EL/PR  
**5.04 %**


Vacant de l'exercice  
**4.73 %**


Vacant mars 2024  
**4.70 %**


 Chauffage  
**à distance** **CO<sub>2</sub> A 8.91**


 Photovoltaïque  
**67.50 kW** **IE B 77.76**

**FRIBOURG** Route des Arsenaux 15



 Type d'immeuble  
**Mixte**

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

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

Revenus locatifs  
**1'123'740 CHF**

Etat locatif EL  
**1'131'850 CHF**

Prix de revient PR  
**19'325'393 CHF**


Valeur vénale VV  
**18'850'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**6.00 %**

Ratio EL/PR  
**5.86 %**


Vacant de l'exercice  
**0.39 %**


Vacant mars 2024  
**0.00 %**


 Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> B 24.92**


**IE B 113.72**

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



 Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**464'361 CHF**

Etat locatif EL  
**473'268 CHF**

Prix de revient PR  
**9'828'288 CHF**


Valeur vénale VV  
**8'311'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.69 %**

Ratio EL/PR  
**4.82 %**


Vacant de l'exercice  
**1.73 %**


Vacant mars 2024  
**0.81 %**


 Chauffage  
**Mazout** **CO<sub>2</sub> C 39.49**


**IE B 134.92**

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



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**32/2'432 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**382'810 CHF**

Etat locatif EL  
**387'840 CHF**

Prix de revient PR  
**7'235'361 CHF**


Valeur vénale VV  
**8'206'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.73 %**

Ratio EL/PR  
**5.36 %**

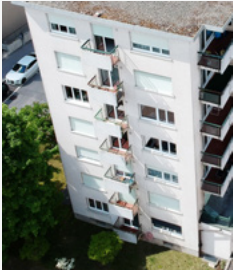
Vacant de l'exercice  
**1.16 %**

Vacant mars 2024  
**0.74 %**

 Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> C 27.09**

**IE B 121.17**

**FRIBOURG** Chemin des Rosiers 1



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**368'719 CHF**

Etat locatif EL  
**373'987 CHF**

Prix de revient PR  
**8'684'352 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'538'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.38 %**

Ratio EL/PR  
**4.31 %**

Vacant de l'exercice  
**0.75 %**


Vacant mars 2024  
**4.93 %**

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> C 29.69**

**IE B 132.11**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**1'878'060 CHF**

Etat locatif EL  
**1'914'094 CHF**

Prix de revient PR  
**38'048'353 CHF**

Valeur vénale VV  
**45'870'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.17 %**

Ratio EL/PR  
**5.03 %**

Vacant de l'exercice  
**0.78 %**

Vacant mars 2024  
**0.60 %**


Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> A 9.27**

Photovoltaïque  
**88.50 kW**

**IE B 82.95**

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



Type d'immeuble  
**Commercial**

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

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

Revenus locatifs  
**1'518'860 CHF**

Etat locatif EL  
**1'769'141 CHF**

Prix de revient PR  
**24'881'545 CHF**

Valeur vénale VV  
**23'770'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**7.44 %**

Ratio EL/PR  
**7.11 %**

Vacant de l'exercice  
**13.91 %**

Vacant mars 2024  
**11.41 %**


Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> C 18.91**

Photovoltaïque  
**150.58 kW**

**IE B 86.63**

**GIVISIEZ** Route du Tir-Fééral 7



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**929'160 CHF**

Etat locatif EL  
**929'160 CHF**

Prix de revient PR  
**19'606'193 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'710'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.56 %**

Ratio EL/PR  
**4.74 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Pompe à chaleur**




**GENÈVE** Chiffres totaux du canton





<p>Logements (nb/surface) <b>59/4'360 m<sup>2</sup></b></p> <p>Surfaces commerciales <b>25'156 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>6'830'137 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>10'872'733 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>206'295'316 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>186'879'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>5.82 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.27 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>38.09 %</b></p> <p>Vacant mars 2024 <b>35.84 %</b></p>
--	---	---

**GENÈVE** Avenue Eugène-Pittard 34




<p>Type d'immeuble <b>Commercial</b></p> <p>Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b></p> <p>Surfaces commerciales <b>2'029 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>1'387'952 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>1'199'037 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>34'408'092 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>25'026'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>4.79 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>3.48 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b></p> <p>Vacant mars 2024 <b>0.00 %</b></p>	<p>Chauffage <b>Gaz</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 27.06</b></p> <p><b>IE B 137.77</b></p>
---	--	---	--

**GENÈVE** Chemin de Mon-Soleil 1A




<p>Type d'immeuble <b>Habitation</b></p> <p>Logements (nb/surface) <b>12/1'086 m<sup>2</sup></b></p> <p>Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>292'710 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>296'040 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>6'275'457 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>7'923'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>3.74 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>4.72 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>1.02 %</b></p> <p>Vacant mars 2024 <b>0.75 %</b></p>	<p>Chauffage <b>Gaz</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> B 23.10</b></p> <p><b>IE B 104.36</b></p>
--	--	---	--

**GENÈVE** Rue de Montchoisy 7



<p>Type d'immeuble <b>Mixte</b></p> <p>Logements (nb/surface) <b>24/1'136 m<sup>2</sup></b></p> <p>Surfaces commerciales <b>224 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>566'339 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>589'164 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>9'718'043 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>15'358'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>3.84 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>6.06 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>1.12 %</b></p> <p>Vacant mars 2024 <b>0.00 %</b></p>	<p>Chauffage <b>Gaz</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> B 21.35</b></p> <p><b>IE B 95.91</b></p>
---	---	---	---

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








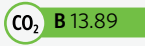

<p>Type d'immeuble <b>Commercial</b></p> <p>Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b></p> <p>Surfaces commerciales <b>22'590 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Revenus locatifs <b>4'011'771 CHF</b></p> <p>Etat locatif EL <b>8'206'924 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR <b>144'618'222 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV <b>124'680'000 CHF</b></p>	<p>Ratio EL/VV <b>6.58 %</b></p> <p>Ratio EL/PR <b>5.67 %</b></p> <p>Vacant de l'exercice <b>51.06 %</b></p> <p>Vacant mars 2024 <b>47.36 %</b></p>	<p>Chauffage <b>Gaz, mazout</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 17.83</b></p> <p>Photovoltaïque <b>407.00 kW</b></p> <p><b>IE B 101.44</b></p>
--	--	---	---






Immeuble détenu par la société Axxess Real Estate SA








MEYRIN		Promenade des Champs-Fréchet 20		
	Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>261'721 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.25 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.32 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>12/1'056 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>266'532 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.18 %</b>	Vacant mars 2024 <b>1.17 %</b>
	Surfaces commerciales <b>57 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>5'143'908 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	
	Valeur vénale VV <b>6'275'000 CHF</b>	<b>A 11.16</b>		
				<b>B 101.72</b>

MEYRIN		Promenade des Champs-Fréchet 24		
	Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>309'644 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.14 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.22 %</b>
	Logements (nb/surface) <b>11/1'082 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>315'036 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.14 %</b>	Vacant mars 2024 <b>1.49 %</b>
	Surfaces commerciales <b>256 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>6'131'594 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	
	Valeur vénale VV <b>7'617'000 CHF</b>	<b>A 11.03</b>		
				<b>B 100.86</b>

LUCERNE		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) <b>72/4'901 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>1'269'281 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.51 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>3'515 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'752'895 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.60 %</b>
		Prix de revient PR <b>38'089'976 CHF</b>	Vacant mars 2024 <b>23.86 %</b>
		Valeur vénale VV <b>31'830'000 CHF</b>	


EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A-3B, 5A-5B		📍
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>862'721 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.59 %</b>	Vacant de l'exercice <b>21.93 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>28/2'704 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'133'108 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.99 %</b>	Vacant mars 2024 <b>22.60 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>3'161 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>22'703'362 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	
	Valeur vénale VV <b>20'280'000 CHF</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 13.89</b>		
		 <b>IE B 124.83</b>		



EMMENBRÜCKE		Gerliswilstrasse 78		📍
 <p>Projet en cours</p>	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>12'500 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>12.98 %</b>	Vacant de l'exercice <b>15.02 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>4/413 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>176'520 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.71 %</b>	Vacant mars 2024 <b>15.02 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>354 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>3'750'000 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	
	Valeur vénale VV <b>1'360'000 CHF</b>			


LUCERNE		Blattenmoosstrasse 2, 4		📍
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>394'060 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.35 %</b>	Vacant de l'exercice <b>10.26 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>40/1'784 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>443'267 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.81 %</b>	Vacant mars 2024 <b>30.57 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>11'636'614 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	
	Valeur vénale VV <b>10'190'000 CHF</b>	 <b>CO<sub>2</sub> A 12.05</b>		
		 <b>IE B 98.49</b>		













**NEUCHÂTEL** Chiffres totaux du canton




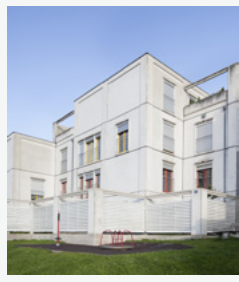
 Logements (nb/surface) <b>382/30'120 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>4'272'065 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.68 %</b>
 Surfaces commerciales <b>3'533 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>4'543'118 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.34 %</b>
	Prix de revient PR <b>85'104'954 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>5.87 %</b>
	Valeur vénale VV <b>79'950'000 CHF</b>	Vacant mars 2024 <b>4.67 %</b>













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



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>810'654 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.73 %</b>	Vacant de l'exercice <b>5.02 %</b>									
 Logements (nb/surface) <b>88/7'008 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>855'950 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.40 %</b>	Vacant mars 2024 <b>0.93 %</b>									
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>15'857'097 CHF</b>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 33.73</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Gaz</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>IE B 150.38</b></td> </tr> </table>			Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> C 33.73</b>		Gaz				<b>IE B 150.38</b>
	Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> C 33.73</b>										
	Gaz											
		<b>IE B 150.38</b>										
	Valeur vénale VV <b>14'930'000 CHF</b>											

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



 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>3'461'411 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.67 %</b>	Vacant de l'exercice <b>6.07 %</b>												
 Logements (nb/surface) <b>294/23'112 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>3'687'168 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.32 %</b>	Vacant mars 2024 <b>5.54 %</b>												
 Surfaces commerciales <b>3'533 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>69'247'857 CHF</b>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: right;"><b>CO<sub>2</sub> B 12.73</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>à distance</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td>Photovoltaïque</td> <td style="text-align: right;"><b>IE B 114.47</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>353.00 kW</b></td> <td></td> </tr> </table>			Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> B 12.73</b>		à distance			Photovoltaïque	<b>IE B 114.47</b>		<b>353.00 kW</b>	
	Chauffage	<b>CO<sub>2</sub> B 12.73</b>													
	à distance														
	Photovoltaïque	<b>IE B 114.47</b>													
	<b>353.00 kW</b>														
	Valeur vénale VV <b>65'020'000 CHF</b>														

## SCHAFFHOUSE

Chiffres totaux du canton






Logements (nb/surface)  
**25/2'400 m<sup>2</sup>**Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**Revenus locatifs  
**374'607 CHF**Etat locatif EL  
**409'956 CHF**Prix de revient PR  
**9'309'086 CHF**Valeur vénale VV  
**8'500'000 CHF**Ratio EL/VV  
**4.82 %**Ratio EL/PR  
**4.40 %**Vacant de l'exercice  
**7.39 %**Vacant mars 2024  
**7.32 %**

## NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Schwanenfelsstrasse 12, 12A-12B







Type d'immeuble  
**Habitation**Logements (nb/surface)  
**25/2'400 m<sup>2</sup>**Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**Revenus locatifs  
**374'607 CHF**Etat locatif EL  
**409'956 CHF**Prix de revient PR  
**9'309'086 CHF**Valeur vénale VV  
**8'500'000 CHF**Ratio EL/VV  
**4.82 %**Ratio EL/PR  
**4.40 %** Chauffage  
**Gaz**Vacant de l'exercice  
**7.39 %**Vacant mars 2024  
**7.32 %** **CO<sub>2</sub> B 26.81** **IE B 121.27**


SCHWYTZ		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>405'127 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.03 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>206 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>440'045 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.51 %</b>
		Prix de revient PR <b>9'758'163 CHF</b>	Vacant mars 2024 <b>1.80 %</b>
		Valeur vénale VV <b>10'910'000 CHF</b>	

SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25A		
	 Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>405'127 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.03 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.62 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>440'045 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.51 %</b>	Vacant mars 2024 <b>1.80 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>206 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>9'758'163 CHF</b>	 Chauffage <b>Mazout</b>	
	Valeur vénale VV <b>10'910'000 CHF</b>			














TESSIN		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>6/617 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>- CHF</b>	Ratio EL/VV <b>- %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>- CHF</b>	Ratio EL/PR <b>- %</b>
		Prix de revient PR <b>3'281'664 CHF</b>	Vacant mars 2024 <b>0.00 %</b>
		Valeur vénale VV <b>3'032'000 CHF</b>	

BELLINZONE		Via Tomaso Rodari 20 	
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>- CHF</b>	Ratio EL/VV <b>- %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>6/617 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>- CHF</b>	Ratio EL/PR <b>- %</b>
	 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>3'281'664 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>- %</b>
	Valeur vénale VV <b>3'032'000 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	Vacant mars 2024 <b>- %</b>

 Immeuble en propriété par étage (PPE)

VALAIS		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) <b>42/1'898 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>2'068'045 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.37 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>4'283 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>2'080'220 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.40 %</b>
		Prix de revient PR <b>38'501'617 CHF</b>	Vacant mars 2024 <b>0.67 %</b>
		Valeur vénale VV <b>38'720'000 CHF</b>	

SAXON		Route du Léman 29		
	 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>1'488'500 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.72 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.00 %</b>
	 Logements (nb/surface) -/- m <sup>2</sup>	Etat locatif EL <b>1'488'500 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.93 %</b>	Vacant mars 2024 <b>0.00 %</b>
	 Surfaces commerciales <b>4'283 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>25'098'243 CHF</b>	 Chauffage <b>à distance</b>	 <b>B 10.39</b>
		Valeur vénale VV <b>26'030'000 CHF</b>		


SION		Route de Chippis 68E, 70A, 70C		
	 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>579'545 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.66 %</b>	Vacant de l'exercice <b>2.13 %</b>
	 Logements (nb/surface) <b>42/1'898 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>591'720 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.41 %</b>	Vacant mars 2024 <b>2.36 %</b>
	 Surfaces commerciales - m <sup>2</sup>	Prix de revient PR <b>13'403'374 CHF</b>	 Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	
		Valeur vénale VV <b>12'690'000 CHF</b>		




**VAUD** Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) <b>1'520/80'680 m<sup>2</sup></b>	Revenus locatifs <b>28'171'852 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.15 %</b>
 Surfaces commerciales <b>14'358 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>30'202'367 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.22 %</b>
	Prix de revient PR <b>579'126'256 CHF</b>	Vacant de l'exercice <b>1.94 %</b>
	Valeur vénale VV <b>727'676'000 CHF</b>	Vacant mars 2024 <b>1.46 %</b>




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




 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>564'149 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.55 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.80 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>28/1'698 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>574'476 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.80 %</b>	Vacant mars 2024 <b>1.19 %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>15'116'736 CHF</b>	Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	
	Valeur vénale VV <b>16'190'000 CHF</b>	Photovoltaïque <b>42.50 kW</b>	




**CRISSIER** Rue du Jura 4




 Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>741'101 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.70 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.24 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>55/2'637 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>757'164 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.06 %</b>	Vacant mars 2024 <b>0.00 %</b>
 Surfaces commerciales <b>123 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>12'488'569 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
	Valeur vénale VV <b>16'103'000 CHF</b>	CO <sub>2</sub> <b>C 34.65</b>	
		IE <b>B 155.24</b>	




**CRISSIER** Rue du Jura 7



 Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>60'396 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.69 %</b>	Vacant de l'exercice <b>9.69 %</b>
 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>66'876 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.38 %</b>	Vacant mars 2024 <b>12.92 %</b>
 Surfaces commerciales <b>465 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>1'526'827 CHF</b>	Chauffage <b>Mazout</b>	
	Valeur vénale VV <b>1'425'000 CHF</b>	CO <sub>2</sub> <b>E 60.95</b>	
		IE <b>C 204.42</b>	

**GLAND** Rue de la Paix 1



 Type d'immeuble <b>En construction</b>	Revenus locatifs <b>14'270 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>5.67 %</b>	Vacant de l'exercice <b>- %</b>
 Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'055'772 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>4.28 %</b>	Vacant mars 2024 <b>- %</b>
 Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>24'660'126 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz, pompe à chaleur</b>	
	Valeur vénale VV <b>18'632'000 CHF</b>		



**GLAND** Rue de la Paix 3

Type d'immeuble  
**En construction**

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

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

Revenus locatifs  
**162'000 CHF**

Etat locatif EL  
**162'000 CHF**

Prix de revient PR  
**6'733'997 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'303'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.22 %**

Ratio EL/PR  
**2.41 %**

Vacant de l'exercice  
- %

Vacant mars 2024  
- %

**Projet en cours**

**GLAND** Rue de la Paix 5

Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**887'421 CHF**

Etat locatif EL  
**1'007'422 CHF**

Prix de revient PR  
**15'538'998 CHF**

Valeur vénale VV  
**24'180'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.17 %**

Ratio EL/PR  
**6.48 %**

Vacant de l'exercice  
**10.46 %**

Vacant mars 2024  
**4.13 %**

Chauffage  
**à distance**

Photovoltaïque  
**30.00 kW**

**GLAND** Rue de Savoie 4

Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**242'244 CHF**

Etat locatif EL  
**249'264 CHF**

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

Valeur vénale VV  
**7'107'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.51 %**

Ratio EL/PR  
**3.52 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Photovoltaïque  
**9.60 kW**

**LAUSANNE** Route de Berne 2

Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**1'023'960 CHF**

Etat locatif EL  
**1'084'444 CHF**

Prix de revient PR  
**15'085'573 CHF**

Valeur vénale VV  
**19'062'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.69 %**

Ratio EL/PR  
**7.19 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur** **CO<sub>2</sub> B 25.04**

Photovoltaïque  
**40.00 kW** **IE B 121.37**

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

Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**823'246 CHF**

Etat locatif EL  
**890'700 CHF**

Prix de revient PR  
**12'429'304 CHF**

Valeur vénale VV  
**23'733'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.75 %**

Ratio EL/PR  
**7.17 %**


Vacant de l'exercice  
**0.70 %**

Vacant mars 2024  
**0.13 %**

Chauffage  
**à distance** **CO<sub>2</sub> A 11.82**

Photovoltaïque  
**41.00 kW** **IE B 108.72**

**LAUSANNE** Avenue de Chailly 2



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**13/1'020 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**370'932 CHF**

Etat locatif EL  
**370'932 CHF**

Prix de revient PR  
**9'400'042 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'017'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.70 %**

Ratio EL/PR  
**3.95 %**

---

Chauffage  
**à distance**


**CO<sub>2</sub> A 8.23**

**IE B 75.46**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**

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



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**95/4'172 m<sup>2</sup>**

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

Revenus locatifs  
**1'455'598 CHF**

Etat locatif EL  
**1'525'932 CHF**

Prix de revient PR  
**26'881'647 CHF**

Valeur vénale VV  
**39'371'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.88 %**

Ratio EL/PR  
**5.68 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

Photovoltaïque  
**39.36 kW**


**CO<sub>2</sub> A 16.10**

**IE B 72.16**

Vacant de l'exercice  
**4.35 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**

**LAUSANNE** Rue de Genève 95



Type d'immeuble  
**Commercial**

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

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

Revenus locatifs  
**290'688 CHF**

Etat locatif EL  
**307'152 CHF**

Prix de revient PR  
**5'536'975 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'682'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**6.56 %**

Ratio EL/PR  
**5.55 %**

---

Chauffage  
**à distance**


**CO<sub>2</sub> C 22.54**

**IE B 79.89**

Vacant de l'exercice  
**5.36 %**

Vacant mars 2024  
**5.36 %**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**614'213 CHF**

Etat locatif EL  
**623'664 CHF**

Prix de revient PR  
**9'093'164 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'670'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.56 %**

Ratio EL/PR  
**6.86 %**

---

Chauffage  
**à distance**


**CO<sub>2</sub> A 8.73**

**IE B 79.37**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**

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



Type d'immeuble  
**Mixte**

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

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

Revenus locatifs  
**341'994 CHF**

Etat locatif EL  
**344'644 CHF**

Prix de revient PR  
**5'832'074 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'223'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.77 %**

Ratio EL/PR  
**5.91 %**

---

Chauffage  
**Gaz**


**CO<sub>2</sub> C 35.55**

**IE B 159.41**

Vacant de l'exercice  
**0.34 %**


Vacant mars 2024  
**0.00 %**

**LAUSANNE** **Chemin des Rosiers 2**




Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>476'900 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.19 %</b>	Vacant de l'exercice <b>6.67 %</b>
Logements (nb/surface) <b>32/1'123 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>515'652 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.48 %</b>	Vacant mars 2024 <b>4.16 %</b>
Surfaces commerciales <b>173 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>9'411'317 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
	Valeur vénale VV <b>12'310'000 CHF</b>	<b>C 32.39</b>	
		<b>B 145.91</b>	

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




Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>585'225 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.28 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.61 %</b>
Logements (nb/surface) <b>37/1'581 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>595'848 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.32 %</b>	Vacant mars 2024 <b>0.24 %</b>
Surfaces commerciales <b>115 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>11'197'756 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
	Valeur vénale VV <b>13'930'000 CHF</b>	<b>C 26.77</b>	
		<b>B 119.86</b>	

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




Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>622'627 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.30 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.08 %</b>
Logements (nb/surface) <b>45/1'606 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>627'852 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.41 %</b>	Vacant mars 2024 <b>0.00 %</b>
Surfaces commerciales <b>270 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>11'603'693 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
	Valeur vénale VV <b>14'610'000 CHF</b>	<b>D 40.57</b>	
		<b>C 181.23</b>	

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




Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>585'163 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.95 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.88 %</b>
Logements (nb/surface) <b>42/1'484 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>600'768 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.26 %</b>	Vacant mars 2024 <b>0.90 %</b>
Surfaces commerciales <b>110 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>11'423'734 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
	Valeur vénale VV <b>15'210'000 CHF</b>	<b>C 35.48</b>	
		<b>B 158.32</b>	

**LAUSANNE** **Avenue de Sévelin 15**



Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>1'240'630 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>4.42 %</b>	Vacant de l'exercice <b>1.92 %</b>
Logements (nb/surface) <b>61/3'241 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'416'780 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>5.05 %</b>	Vacant mars 2024 <b>3.15 %</b>
Surfaces commerciales <b>1'371 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>28'053'529 CHF</b>	Chauffage <b>à distance</b>	
	Valeur vénale VV <b>32'050'000 CHF</b>	<b>A 6.34</b>	
		<b>B 57.02</b>	
		Photovoltaïque <b>165.43 kW</b>	

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**8'833'581 CHF**

Etat locatif EL  
**9'014'246 CHF**

Prix de revient PR  
**152'030'551 CHF**

Valeur vénale VV  
**229'725'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.92 %**

Ratio EL/PR  
**5.93 %**

---


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

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

Vacant de l'exercice  
**1.50 %**

Vacant mars 2024  
**1.16 %**

**LAUSANNE** Avenue du Théâtre 7



Type d'immeuble  
**Commercial**

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

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

Revenus locatifs  
**1'469'190 CHF**

Etat locatif EL  
**1'491'788 CHF**

Prix de revient PR  
**34'943'397 CHF**

Valeur vénale VV  
**32'027'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.66 %**

Ratio EL/PR  
**4.27 %**

---


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

**IE C 188.91**

Vacant de l'exercice  
**1.20 %**

Vacant mars 2024  
**0.06 %**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**404'738 CHF**

Etat locatif EL  
**406'188 CHF**

Prix de revient PR  
**8'786'601 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'651'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.70 %**

Ratio EL/PR  
**4.62 %**

---


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

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

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**

**PUIDOUX** Chemin de Publoz 13, 15



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**1'354'880 CHF**

Etat locatif EL  
**1'361'850 CHF**

Prix de revient PR  
**23'918'390 CHF**

Valeur vénale VV  
**29'165'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.67 %**

Ratio EL/PR  
**5.69 %**

---


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

**IE B 94.02**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.07 %**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**703'755 CHF**

Etat locatif EL  
**726'408 CHF**

Prix de revient PR  
**19'112'884 CHF**

Valeur vénale VV  
**17'830'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.07 %**

Ratio EL/PR  
**3.80 %**

---

Chauffage  
**à distance** **CO<sub>2</sub> C 36.29**


**IE B 162.64**

Vacant de l'exercice  
**2.60 %**

Vacant mars 2024  
**6.46 %**



**REGENS** Rue de Crissier 9B



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**328'751 CHF**

Etat locatif EL  
**332'688 CHF**

Prix de revient PR  
**10'158'804 CHF**

Valeur vénale VV  
**9'224'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.61 %**

Ratio EL/PR  
**3.27 %**

Vacant de l'exercice  
**1.23 %**

Vacant mars 2024  
**4.43 %**


---

Chauffage  
**Mazout**

**CO<sub>2</sub> E 58.44**

**IE C 201.42**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**1'635'548 CHF**

Etat locatif EL  
**1'656'495 CHF**

Prix de revient PR  
**38'368'825 CHF**

Valeur vénale VV  
**46'668'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.55 %**

Ratio EL/PR  
**4.32 %**

Vacant de l'exercice  
**0.28 %**

Vacant mars 2024  
**0.33 %**

---


Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

**CO<sub>2</sub> B 21.29**

Photovoltaïque  
**88.00 kW**

**IE B 108.12**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**567'698 CHF**

Etat locatif EL  
**647'854 CHF**

Prix de revient PR  
**19'175'814 CHF**

Valeur vénale VV  
**16'090'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.03 %**

Ratio EL/PR  
**3.38 %**

Vacant de l'exercice  
**11.56 %**

Vacant mars 2024  
**15.31 %**


---

Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> C 43.27**

**IE B 147.49**

**VEVEY** Rue des Marronniers 8, 10



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**435'474 CHF**

Etat locatif EL  
**436'392 CHF**

Prix de revient PR  
**7'207'709 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'221'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.27 %**

Ratio EL/PR  
**6.05 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**


---

Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> C 26.42**

**IE B 119.57**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**1'335'480 CHF**

Etat locatif EL  
**1'351'116 CHF**

Prix de revient PR  
**26'334'582 CHF**

Valeur vénale VV  
**31'267'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.32 %**

Ratio EL/PR  
**5.13 %**

Vacant de l'exercice  
**1.15 %**

Vacant mars 2024  
**0.71 %**

---

Chauffage  
**Gaz, pompe à chaleur**

### ZÜRICH Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface)  
**315/23'731 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**60'880 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs  
**18'293'794 CHF**

Etat locatif EL  
**20'243'657 CHF**

Prix de revient PR  
**678'131'089 CHF**

Valeur vénale VV  
**705'477'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**2.87 %**


Ratio EL/PR  
**2.99 %**


Vacant de l'exercice  
**7.57 %**


Vacant mars 2024  
**8.39 %**

### AFFOLTERN AM ALBIS Zürichstrasse 49-55 + Marktplatz 2-5



 Type d'immeuble  
**Commercial**

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

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

Revenus locatifs  
**1'378'475 CHF**

Etat locatif EL  
**1'390'443 CHF**

Prix de revient PR  
**25'887'445 CHF**


Valeur vénale VV  
**27'390'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.08 %**


Ratio EL/PR  
**5.37 %**


Vacant de l'exercice  
**0.25 %**


Vacant mars 2024  
**0.71 %**


 Chauffage  
**Mazout**

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



 Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**378'823 CHF**

Etat locatif EL  
**388'131 CHF**

Prix de revient PR  
**7'873'684 CHF**


Valeur vénale VV  
**8'630'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**4.50 %**


Ratio EL/PR  
**4.93 %**

Vacant de l'exercice  
**1.31 %**


Vacant mars 2024  
**0.00 %**


 Chauffage  
**Mazout**


 **D 46.93**


 **B 161.25**

### HORGEN Neugasse 3-17



 Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**2'524'831 CHF**

Etat locatif EL  
**2'624'803 CHF**

Prix de revient PR  
**63'605'100 CHF**


Valeur vénale VV  
**80'060'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**3.28 %**

Ratio EL/PR  
**4.13 %**


Vacant de l'exercice  
**1.00 %**


Vacant mars 2024  
**3.15 %**


 Chauffage  
**à distance**


 Photovoltaïque  
**126.72 kW**

### HORGEN Neugasse 18



 Type d'immeuble  
**Commercial**

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

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

Revenus locatifs  
**7'284'592 CHF**

Etat locatif EL  
**7'325'601 CHF**

Prix de revient PR  
**125'450'656 CHF**


Valeur vénale VV  
**135'220'000 CHF**


Ratio EL/VV  
**5.42 %**


Ratio EL/PR  
**5.84 %**


Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**

 Chauffage  
**Mazout, pompe à chaleur**


 **A 4.24**


 **B 56.14**


 Immeuble en droit de superficie

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



 Type d'immeuble  
**En construction**

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

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

Revenus locatifs  
**- CHF**

Etat locatif EL  
**- CHF**

Prix de revient PR  
**64'989'448 CHF**

Valeur vénale VV  
**71'560'000 CHF**

Ratio EL/VV  
- %


Ratio EL/PR  
- %


Vacant de l'exercice  
- %


Vacant mars 2024  
- %

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



 Type d'immeuble  
**En construction**

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

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

Revenus locatifs  
**- CHF**

Etat locatif EL  
**- CHF**

Prix de revient PR  
**110'709'814 CHF**

Valeur vénale VV  
**119'990'000 CHF**

Ratio EL/VV  
- %


Ratio EL/PR  
- %


Vacant de l'exercice  
- %


Vacant mars 2024  
- %

**HORGEN** Neugasse B3 



 Type d'immeuble  
**En construction**

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

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

Revenus locatifs  
**- CHF**

Etat locatif EL  
**- CHF**

Prix de revient PR  
**4'264'270 CHF**

Valeur vénale VV  
**1'992'000 CHF**

Ratio EL/VV  
- %


Ratio EL/PR  
- %


Vacant de l'exercice  
- %


Vacant mars 2024  
- %

**HORGEN** Neugasse 19-35 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

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

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

Revenus locatifs  
**3'481'833 CHF**

Etat locatif EL  
**3'627'653 CHF**

Prix de revient PR  
**97'723'186 CHF**

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

Ratio EL/VV  
**3.26 %**

Ratio EL/PR  
**3.71 %**

Vacant de l'exercice  
**1.90 %**


Vacant mars 2024  
**1.63 %**


 Chauffage  
**Pompe à chaleur**

 Photovoltaïque  
**68.02 kW**

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



 Type d'immeuble  
**Commercial**

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

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

Revenus locatifs  
**602'103 CHF**

Etat locatif EL  
**602'103 CHF**

Prix de revient PR  
**32'120'899 CHF**

Valeur vénale VV  
**19'410'000 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.10 %**


Ratio EL/PR  
**1.87 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant mars 2024  
**0.00 %**


 Chauffage  
**Mazout**

**MEILEN** Alte Landstrasse 161




Type d'immeuble <b>Habitation</b>	Revenus locatifs <b>386'082 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.73 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.38 %</b>
Logements (nb/surface) <b>15/1'221 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>400'957 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.80 %</b>	Vacant mars 2024 <b>0.66 %</b>
Surfaces commerciales <b>295 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>10'544'489 CHF</b>	Chauffage <b>Pompe à chaleur</b>	
	Valeur vénale VV <b>10'740'000 CHF</b>		

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




Type d'immeuble <b>Mixte</b>	Revenus locatifs <b>393'489 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>3.49 %</b>	Vacant de l'exercice <b>0.82 %</b>
Logements (nb/surface) <b>21/1'281 m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>403'565 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>3.70 %</b>	Vacant mars 2024 <b>1.93 %</b>
Surfaces commerciales <b>456 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>10'913'565 CHF</b>	Chauffage <b>Mazout</b>	
	Valeur vénale VV <b>11'560'000 CHF</b>	<b>CO<sub>2</sub> C 34.84</b>	
		<b>IE B 121.93</b>	

**URDORF** In der Luberzen 40, 42




Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>896'433 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>7.80 %</b>	Vacant de l'exercice <b>44.06 %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'557'555 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.38 %</b>	Vacant mars 2024 <b>51.33 %</b>
Surfaces commerciales <b>7'539 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>24'422'478 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
	Valeur vénale VV <b>19'970'000 CHF</b>	<b>CO<sub>2</sub> B 12.15</b>	
		<b>IE B 58.16</b>	

**VOLKETSWIL** Javastrasse 2, 4



Type d'immeuble <b>Commercial</b>	Revenus locatifs <b>840'391 CHF</b>	Ratio EL/VV <b>6.82 %</b>	Vacant de l'exercice <b>44.91 %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>1'488'302 CHF</b>	Ratio EL/PR <b>6.13 %</b>	Vacant mars 2024 <b>49.56 %</b>
Surfaces commerciales <b>7'354 m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>24'261'607 CHF</b>	Chauffage <b>Gaz</b>	
	Valeur vénale VV <b>21'810'000 CHF</b>	<b>CO<sub>2</sub> D 35.04</b>	
		<b>IE C 196.63</b>	

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



Type d'immeuble <b>En construction</b>	Revenus locatifs <b>- CHF</b>	Ratio EL/VV <b>- %</b>	Vacant de l'exercice <b>- %</b>
Logements (nb/surface) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Etat locatif EL <b>- CHF</b>	Ratio EL/PR <b>- %</b>	Vacant mars 2024 <b>- %</b>
Surfaces commerciales <b>- m<sup>2</sup></b>	Prix de revient PR <b>59'277'661 CHF</b>		
	Valeur vénale VV <b>49'330'000 CHF</b>		

Immeuble détenu par la société Axxess Real Estate SA





Type d'immeuble

**Habitation**

Logements (nb/surface)

**16/1'481 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales

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

Revenus locatifs

**126'742 CHF**

Etat locatif EL

**434'544 CHF**

Prix de revient PR

**16'086'787 CHF**

Valeur vénale VV

**16'415'000 CHF**

Ratio EL/VV

**2.65 %**

Ratio EL/PR

**2.70 %**

Vacant de l'exercice

**0.00 %**

Vacant mars 2024

**0.00 %**

Chauffage

**Gaz**

# 07

## Rapport de l'organe de révision



# Rapport de l'organe de révision



## Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Realstone SA, Lausanne

### Rapport abrégé sur les comptes annuels 2023-2024 du fonds Realstone RSF

#### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement fonds Realstone RSF – comprenant le compte de fortune au 31 mars 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7, 8 et 27 à 64) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

#### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.



PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne  
Téléphone : +41 58 792 81 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

### Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Amadou Ba

Marc-Olivier Cadoche

Expert-réviseur agréé  
Auditeur responsable

Lausanne, 27 juin 2024



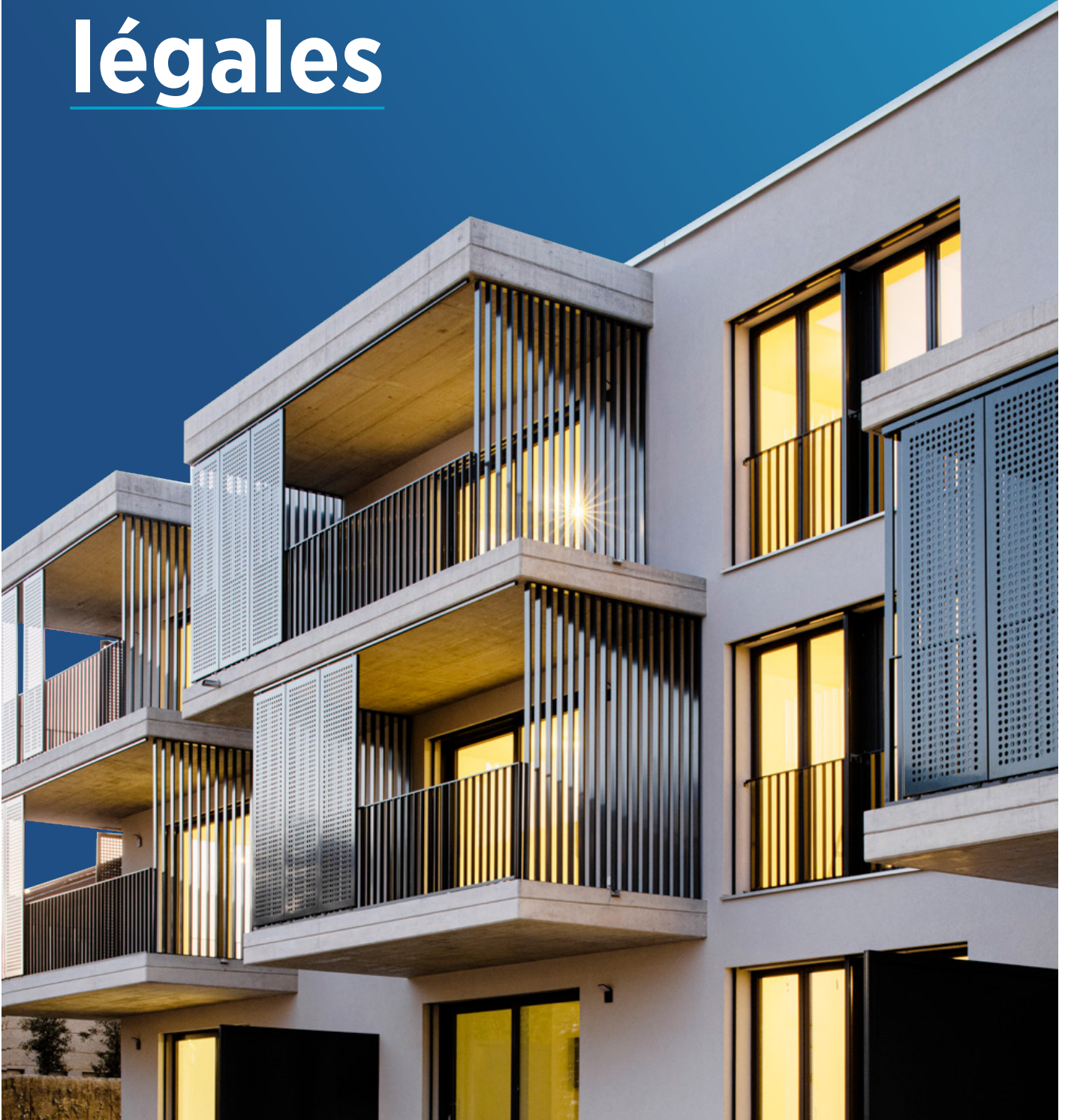
PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne  
Téléphone : +41 58 792 81 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



08

# Mentions légales



# Impressum

## Editeur et responsable de publication

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

## Crédits photos

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

## Layout, production et photolitho

KOMUNIK

## Impression

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

---

# Disclaimer

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

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

# realstone.ch