



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

22

23



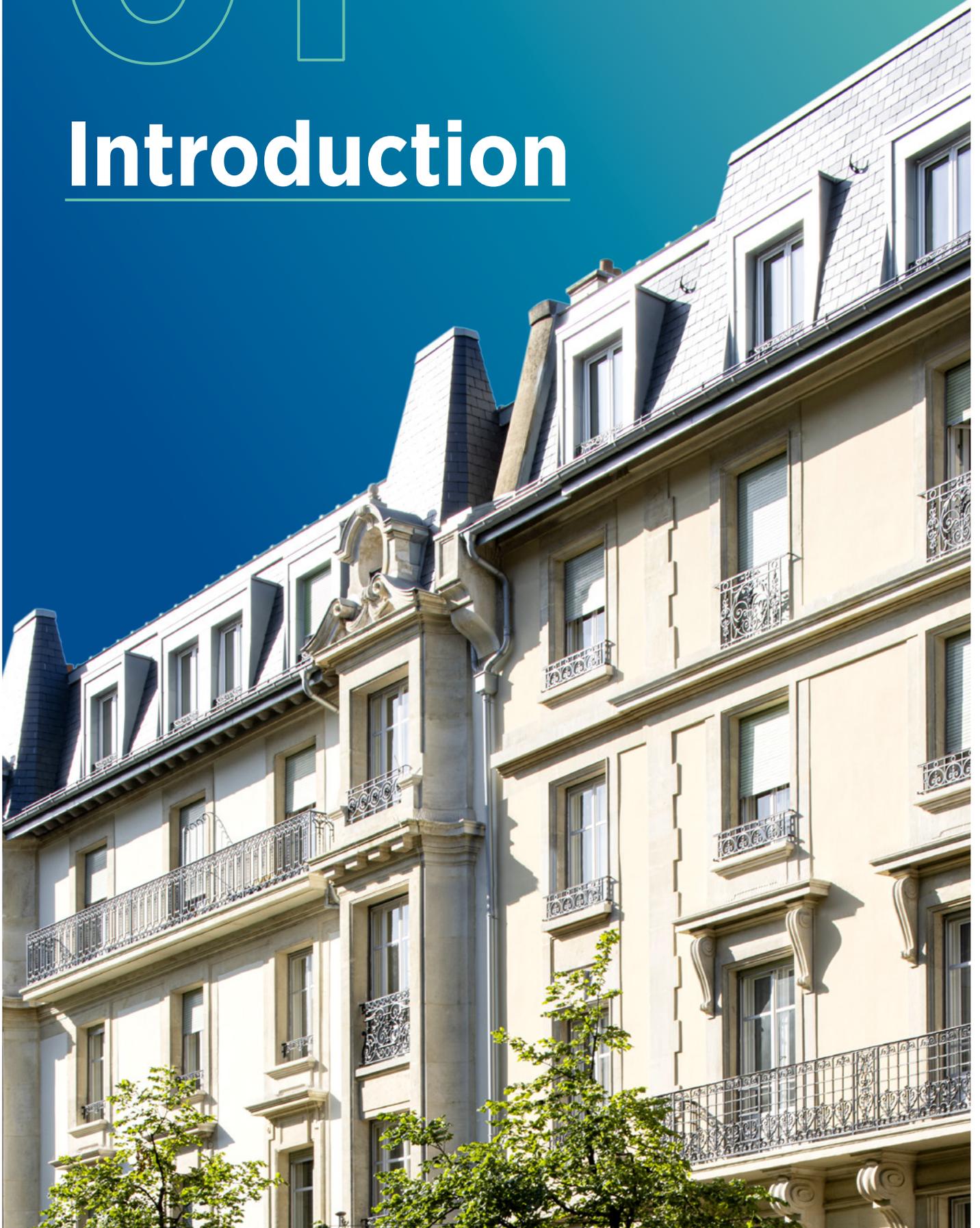
RAPPORT ANNUEL AU 30 JUIN 2023

Sommaire

01	Introduction	
	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
02	Durabilité	
	Adhésion, contrôle et benchmark	12
	Plan d'action ESG	13
	Indices environnementaux	14
	Trajectoire de réduction des émissions de CO ₂	15
	Accélérer la transition énergétique : une stratégie planifiée sur 10 ans	16
03	Parc immobilier	
	Nouvelles acquisitions	19
	Projet livré	20
	Projets en cours de construction	21
	Perspectives	23
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	25
	Résultat de l'exercice	26
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	28
	Compte de résultat	29
	Hypothèques et autres engagements	30
	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 économique ou juridique particulière sur les affaires	34
	Achats et ventes durant la période	35
	Evènements postérieurs à la date du bilan	35
06	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	37
	Inventaire des immeubles	38
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	65
08	Mentions légales	
	Impressum	68
	Disclaimer	68

01

Introduction



Présentation

Le fonds Solvalor 61 est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse lancé en 1961, 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 UBS Switzerland AG, à Zurich, en sa qualité de banque dépositaire.

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

Le fonds Solvalor 61 est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse lancé en 1961 et ouvert au public

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.

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.

Rue Guye 1, 3, 5, 7, Genève



Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

L'exercice clôturé au 30 juin 2023 démontre une nouvelle fois la solidité du fonds Solvalor 61. Depuis juin 2022, le secteur immobilier suisse a dû s'adapter à une hausse des taux directeurs d'une ampleur inédite, plus rapide qu'en 2005-2008, signant la fin de l'ère des taux d'intérêt négatifs. En dépit de ce profond changement, le résultat réalisé du fonds Solvalor 61 affiche une progression de 1.40 % par rapport à l'exercice précédent, avec une croissance des revenus locatifs de 2.71 % et un dividende stable à CHF 5.30 par part. Le faible coefficient d'endettement du fonds, à 15.67 % au 30 juin 2023, représente un facteur de résilience important dans le contexte actuel.

Ces résultats remarquables démontrent l'excellence du portefeuille immobilier de Solvalor 61. Celui-ci est composé à 96 % d'actifs résidentiels, ce qui en fait l'un des fonds résidentiels cotés les plus purs du marché. La centralité des localisations et la qualité du bâti rendent ses immeubles naturellement attractifs pour les locataires.

De plus, ces résultats sont le fruit de la gestion patrimoniale poursuivie par Solvalor 61, orientée vers la création de valeur à long terme. Les grands chantiers progressent, notamment les deux immeubles en construction et les cinq surélévations en cours à Lausanne et Genève. L'accent est mis sur la réalisation de la réserve locative à travers l'amélioration de la qualité des immeubles: près de 50 rénovations d'appartements ont été effectuées permettant une hausse de l'état locatif de plus de 10 % des montants investis.

Notre philosophie Real Impact nous pousse à aller encore plus loin. Parce que la valeur future d'un portefeuille immobilier dépendra en grande partie de sa durabilité, l'amélioration des performances énergétiques constitue pour nous une priorité. C'est la raison pour laquelle nous avons planifié des travaux de rénovation sur près de la moitié des immeubles du portefeuille d'ici 2031. Ces rénovations préparent le portefeuille à d'éventuels changements réglementaires au niveau de l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment la réduction de 82 % des émissions de CO₂ par rapport au niveau de 1990 prévue par la loi sur le climat.

L'ambition de Realstone SA est d'être le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse, pour les investisseurs et pour les locataires. C'est pourquoi nous poursuivons le travail de mise en valeur du portefeuille, bénéfique pour l'ensemble des parties prenantes. C'est aussi pour cela que nous souhaitons réaliser de nouvelles acquisitions, afin d'accroître la taille du portefeuille et de renforcer sa singularité. Solvalor 61 est désormais ouvert aux apports en nature, permettant à des propriétaires d'échanger leurs immeubles contre des parts du fonds et ainsi d'optimiser les rendements atteints.

Ces résultats remarquables démontrent l'excellence du portefeuille immobilier de Solvalor 61

Constructions en cours, rénovations, acquisitions: telles sont les opportunités de création de valeur que Solvalor 61 souhaite saisir. Nous sommes convaincus qu'elles dessineront la croissance des résultats du fonds dans les années à venir.

Nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2022-2023.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Alberto Simonato
Membre de la Direction de Realstone SA

CHF 1.44 milliard d'actifs immobiliers sous gestion



113

Immeubles
dans le parc
au 30.06.2023

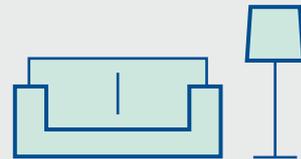


CHF 5.30

Dividende
par part, payé
le 04.10.2023

2896

Appartements
dans le parc
Solvalor 61



-16.8%

Réduction des
émissions de CO₂ par
m² en 2022

Moyenne émissions
de CO₂ en 2022

25.61 kg/m²/an

Intensité énergétique en 2022

122.3 kWh /m²/an

Puissance photovoltaïque
au 30.06.2023

718 kW

Données clés

	au 30.06.2023 CHF	au 30.06.2022 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du fonds	1'447'868'182.78	1'299'889'630.09
Fortune nette du fonds	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Valeur vénale des immeubles	1'442'378'000.00	1'294'880'000.00
<i>dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	35'521'000.00	24'364'000.00
Cours en bourse	266.00	265.00
Nombre d'immeubles	113	110

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
30.06.2023	5'064'311	1'168'470'291.51	230.73	5.30	0.00	5.30
30.06.2022	5'064'311	1'096'868'119.36	216.59	5.30	0.00	5.30
30.06.2021	5'064'311	1'053'354'640.15	208.00	5.30	0.00	5.30

	au 30.06.2023	au 30.06.2022
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
Quote-part de perte sur loyer	1.39 %	2.87 %
Coefficient d'endettement	15.67 %	12.51 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.00 %	68.06 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.74 %	0.74 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	0.76 %	0.64 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	8.97 %	6.68 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	7.32 %	5.58 %
Rendement sur distribution	1.99 %	2.00 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	95.83 %	97.17 %
Agio	15.29 %	22.35 %
Rendement de placement	9.20 %	6.85 %

Période	2023	2022	5 ans	Exercice comptable 2022/2023
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Solvalor 61	-1.75 %	-16.07 %	16.45 %	2.69 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return [Ⓞ]	-0.40 %	-15.17 %	17.87 %	-0.74 %

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^{er} janvier au 30 juin 2023.

[Ⓞ] L'indice de comparaison SXI Real Estate® Funds Broad TR (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Exchange. Leur pondération dans l'indice se fait 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 (dès le 1^{er} janvier 2023)

M. Alberto Simonato

Directeur

Experts chargés des estimations

Mme Denise Dupraz

Architecte

1066 Epalinges
(jusqu'au 31 décembre 2022)

M. Michel Grosfillier

Architecte EAUG/SIA

1214 Vernier
(jusqu'au 31 décembre 2022)

CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

représenté par M. Yves Cachemaille et
Mme Laurence Corminboeuf
(dès le 1^{er} août 2022)

Wüest Partner SA

1204 Genève

représenté par M. Pascal Marazzi-de Lima et
M. Vincent Clapasson
(dès le 1^{er} août 2022)

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45
1009 Pully

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Brolliet SA

1227 Carouge

Burriplus immobilier-treuhand

3005 Berne

de Rham SA

1001 Lausanne

Gerama SA

1701 Fribourg

Grange & Cie SA

1208 Genève

Stratégie du fonds

Le portefeuille du fonds immobilier Solvalor 61 se concentre sur des immeubles résidentiels jouissant d'un excellent emplacement dans les centres urbains de Suisse romande, principalement dans les villes de Lausanne et Genève ainsi que sur l'Arc lémanique.

La stratégie d'investissement vise la création de valeur à long terme. Ainsi, les objectifs de placements s'articulent autour de trois axes principaux :

- Investir dans l'immobilier résidentiel dans des régions urbaines caractérisées par une forte demande, sur des immeubles présentant un fort potentiel d'appréciation de la valeur à long terme ;

- Réaliser le potentiel du parc existant à travers des opérations de rénovation et de densification ;
- Atteindre des standards de durabilité élevés en mettant en œuvre des rénovations énergétiques complétées par le développement ou l'acquisition d'immeubles neufs.

L'objectif de la direction de fonds en matière d'émission opérationnelle de CO₂ est d'atteindre le 20 kg/m²/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031.

La gestion patrimoniale du fonds, basée sur une planification des investissements à long terme, est la clé de la stabilité et de la solidité de la performance de Solvalor 61 année après année.

Situation sur le marché immobilier

Du point de vue de la situation économique générale, le fait marquant de l'exercice précédent est incontestablement le retour de l'inflation, que l'on croyait disparue depuis longtemps. La Suisse a toutefois été moins touchée que ses voisins européens, avec 2.2% d'inflation entre mai 2022 et mai 2023¹ contre 7.0% en moyenne dans la zone euro². Nous observons également un tassement des pressions inflationnistes depuis le début de l'année 2023, avec une hausse moins marquée sur les derniers mois de l'exercice comptable.

Pour combattre cette inflation tenace, les banques centrales occidentales ont eu recours à des hausses de taux inédites par leur ampleur et leur rapidité. La Banque Nationale Suisse (BNS) a suivi ce mouvement, portant son taux directeur de -0.75% en juin 2022 à 1.75% en

La BNS a porté son taux directeur de -0.75 % en juin 2022 à 1.75 % en juin 2023

juin 2023³, et signant ainsi un relèvement des taux bien plus rapide que la précédente hausse entre 2005 et 2008. Le résultat logique est une augmentation marquée du coût de la dette hypothécaire, qui atteignait plus de 3% en juillet 2023 pour une hypothèque à 5 ans⁴. Le PIB suisse affiche quant à lui une croissance modeste de 0.5% au premier semestre 2023⁵.

Ce contexte économique crée aujourd'hui une grande incertitude : jusqu'à quand l'inflation va-t-elle durer ? Jusqu'où les taux d'intérêt peuvent-ils monter ?

¹ *Indice suisse des prix à la consommation en mai 2023*, Office fédéral de la statistique, 5 juin 2023.

² *Taux d'inflation annuel de la zone euro*, Eurostat, 2 mai 2023.

³ *Taux d'intérêt et cours de change actuels*, Banque Nationale Suisse.

⁴ *Prévisions de taux hypothécaires*, Credit Suisse, 11 juillet 2023.

⁵ *Produit intérieur brut au 1er trimestre 2023 : l'économie suisse progresse*, SECO - Secrétariat d'Etat à l'économie, 30 mai 2023.

S'approche-t-on d'un brusque retournement de l'économie, comme l'épisode douloureux de la chute de Credit Suisse a pu le suggérer en mars 2023 ?

S'il est difficile d'apporter une réponse définitive à ces questions, nous pensons que toute situation d'incertitude est à la fois créatrice de risques et d'opportunités, ce qui est particulièrement vrai pour le marché immobilier suisse.

Toute situation d'incertitude peut générer des opportunités, ce qui est particulièrement vrai pour le marché immobilier suisse

Commençons par les risques, qui sont réels et pèsent sur le secteur. En plus d'augmenter les charges des fonds immobiliers, la hausse des taux hypothécaires réduit l'écart de rendement entre les placements immobiliers et les obligations de la Confédération, qui se situe aujourd'hui entre 150 et 200 points de base (contre 300 pb début 2021) ¹. De plus, la hausse des coûts de construction, qui s'élève à 4.3% en rythme annuel en avril 2023 ², complique la rentabilité des projets de développement.

Toutefois, face à ce contexte, les placements immobiliers suisses se montrent particulièrement résilients et toujours attractifs face aux obligations. Après une forte baisse au premier semestre 2022, l'indice SXI Real Estate Funds Broad total return a légèrement diminué (-0.74%) entre fin juin 2022 et fin juin 2023.

Cette résilience est le signe que l'immobilier résidentiel dispose de nombreux atouts lui permettant de résister dans le contexte actuel.

Premièrement, l'immobilier fournit une protection contre l'inflation, qui peut être répercutée par des hausses de loyers. La hausse de 0.25% du taux hypothécaire de référence en juin 2023 permet d'augmenter certains loyers de 3%, en plus de 40% de la hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC), et d'autres hausses sont à prévoir dans les prochains mois. Signe que certains propriétaires ont déjà répercuté ces hausses, l'indice des loyers est en progression de 1.3% entre juin 2022 et juillet 2023 ³.

De plus, l'immobilier répond avant tout à un besoin de surfaces, et ce besoin est toujours aussi fort en Suisse. Selon les scénarios établis par l'Office fédéral de la statistique ⁴, la population suisse devrait dépasser les 10 millions d'habitants à l'horizon 2050. En parallèle, l'activité de construction continue de diminuer ⁵. Rien qu'en 2022, l'immigration nette en Suisse a dépassé les 80'000 personnes ⁶ tandis que seulement 11'600 appartements et 6600 maisons individuelles ont été construits ⁷.

Ce fort déséquilibre entre offre et demande favorise l'immobilier résidentiel, avec à moyen-terme une probable diminution du taux de vacance. Le déséquilibre devrait surtout concerner l'arc lémanique, où la population devrait croître à un rythme plus rapide que dans le reste de la Suisse.

Nous pensons que ce contexte crée de nombreuses opportunités. Sur le marché des transactions, la valeur des immeubles de rendement a tendance à diminuer depuis début 2023: bien que difficile à quantifier, certains observateurs constatent déjà une chute de près de 12% des prix ⁸. Solvalor 61 est bien positionné pour profiter de ces opportunités du fait de son coefficient d'endettement très bas, et compte en profiter pour réaliser des acquisitions.

La seconde opportunité provient de l'impératif de durabilité. Progressivement, le cadre juridique se durcit et impose aux propriétaires la réalisation de travaux de rénovation. La loi climat, récemment approuvée par référendum, impose une réduction de 82% des émissions du secteur du bâtiment par rapport aux niveaux de 1990 d'ici 2040. Solvalor 61 a anticipé ces changements et a prévu des travaux de rénovation ambitieux sur l'ensemble du portefeuille. La planification de ces travaux permet de minimiser l'impact pour les investisseurs et de garantir un parc moderne et durable, condition pour être attractif auprès des locataires.

En faisant de l'immobilier résidentiel et de la durabilité les deux piliers de notre stratégie, nous sommes convaincus que Solvalor 61 pourra non seulement surmonter les incertitudes actuelles, mais également les convertir en opportunités pour le bénéfice des investisseurs.

¹ *AI et métavers: Buzz ou révolution?*, *Moniteur immobilier Suisse T2-2023*, Credit Suisse, 6 juin 2023, p.20.

² *Hausse des prix de 1,0% dans la construction en avril 2023*, Office fédéral de la statistique, 22 juin 2023.

³ *Indice des loyers*, Office fédéral de la statistique, 3 août 2023.

⁴ *Evolution de la population de 2020 à 2050: croissance, vieillissement et concentration autour des grandes villes*, Office fédéral de la statistique, 28 mai 2020.

⁵ *Sous le signe de la hausse des taux et de la pénurie*, *Marché immobilier suisse 2023*, 14 mars 2023, p. 25.

⁶ *Statistiques des étrangers 2022*, Conseil fédéral, Portail du Gouvernement suisse, 16 février 2023.

⁷ *Sous le signe de la hausse des taux et de la pénurie*, *Marché immobilier suisse 2023*, 14 mars 2023, p. 14.

⁸ *Der Boom ist vorbei: Die Immobilienpreise fallen*, *Neue Zürcher Zeitung*, 25 mai 2023.

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 d'actions concrètes articulées autour des quatre axes stratégiques de sa responsabilité EESG (économie, environnement, social et gouvernance).

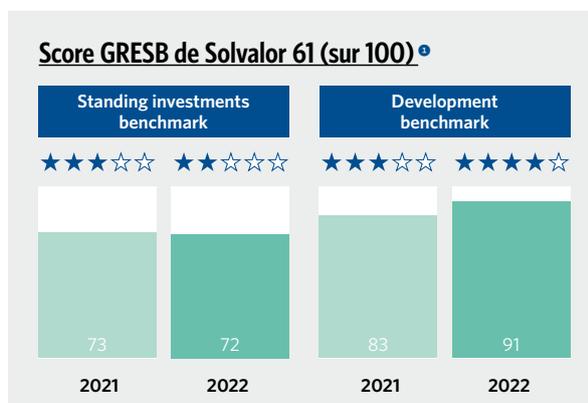
Pacte mondial des Nations Unies (UNGC)

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 Solvalor 61 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 1800 entités gérant pour USD 8600 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 Solvalor 61, trois axes de travail sont envisagés : la vérification de la pertinence et de la qualité des données énergétiques récoltées, la labellisation des immeubles et la collecte de données sur la gestion des déchets.



Plan d'action ESG

Le fonds Solvalor 61 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 (page 16).

Les locataires figurent également au premier rang de ses préoccupations. Pour mieux comprendre leur degré de satisfaction et leurs attentes, un sondage est réalisé chaque année afin d'améliorer l'offre de services et de proposer des actions concrètes au sein des immeubles.

Realstone SA poursuit une stratégie ESG dont elle publie annuellement les résultats dans son Rapport de durabilité, [disponible sur son site web](#). Le tableau de la page suivante présente le plan d'action du fonds Solvalor 61 ainsi que son état au 30 juin 2023.

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

Plan d'action ESG

		Tendre vers la neutralité carbone					
Environnement	ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 30.06.2023	Progression [•]	
		Optimisation énergétique					
		Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	71 %	+4 %	
		Transition énergétique					
		Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	79 %	+10 %	
	Production d'énergie renouvelable						
	Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	60 % [•]	28 % [•]	+1 %		
	Production d'énergie renouvelable						
	Réduire les émissions de CO ₂	Emissions de CO ₂ [kg/m ² /an] (scopes 1+2)	≤ 20 kg/m ² /an	25.61 kg/m ² /an [•]	-16.8 %		
			Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	3000 kW [•]	718 kW	+17 %

		Mettre l'humain au centre de notre activité				
Social	ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 30.06.2023	Progression [•]
		Bien-être des locataires				
		Améliorer la quantité et la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier [sur 10]	7/10	6.95/10	+0.85
		Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	79 %	+10 %
		Bien-être des locataires				
Contribuer à une mobilité plus responsable		Pourcentage de places de parc équipées de bornes de recharge électrique [%]	40 %	2 % (48 places équipées sur 2002 places)	N/A (nouvel objectif)	

		Transparence et pérennité				
Gouvernance	ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 30.06.2023	Progression [•]
		UNGC (United Nations Global Compact)				
		Réviser les ODD annuellement	Renouvellement de notre adhésion par un rapport de durabilité annuel	Contribuer activement aux ODD	Rapport de durabilité 2022 publié en mai 2023	N/A
		GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)				
		Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark	Score GRESB [sur 100]	80 points	72 points	-1 point
	GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)					
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Development Benchmark	Score GRESB [sur 100]	95 points	91 points	+8 points	
			GRI (Global Reporting Initiative)			
		Standardiser le reporting dans notre rapport de durabilité annuel	Adaptation aux normes GRI	Accroître la transparence auprès des investisseurs	Les informations du rapport de durabilité 2022 sont communiquées selon les normes GRI 2016	N/A

- Par rapport au rapport annuel précédent (30 juin 2022).
- Etat au 31.12.2022.
- 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

Pour rendre compte des données énergétiques de son parc immobilier, le fonds Solvalor 61 utilise les indices environnementaux publiés par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS): taux de couverture, intensité énergétique, intensité carbone et mix énergétique. 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. Ces indices se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE)^o. La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaire à ceux de l'AMAS.

Données mesurées et non pas estimées

Realstone SA calcule l'empreinte carbone réelle des immeubles en se basant sur les mesures effectives des consommations d'énergies fossiles et utilise ensuite les facteurs de conversion de la norme SIA 380:2015 pour les calculs énergétiques des bâtiments, sans correction climatique annuelle. Cette méthode, reconnue et préconisée par l'AMAS, remplace celle de la norme SIA 2031:2009 précédemment utilisée. Le changement de méthode a pour conséquence une diminution des émissions de CO₂ calculées.

Taux de couverture

Le taux de couverture indique la part de la SRE du parc 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

La consommation d'énergie comprend le chauffage et l'électricité des communs de l'ensemble des immeubles du portefeuille. Cela permet de comparer les fonds immobiliers entre eux, ainsi que la progression de chacun.

Intensité carbone

Indicateur des émissions de CO₂ rapportées à la SRE, l'intensité carbone s'appuie sur la norme SIA 380:2015. Le périmètre pris en compte inclut les scopes 1 et 2, c'est-à-dire les émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs.

Mix énergétique

Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (calculée en % de la SRE). Cela permet de mesurer le chemin à parcourir pour atteindre l'objectif de 60 % de la SRE chauffée par des énergies non fossiles à l'horizon 2031.

Consommation d'eau

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

Puissance photovoltaïque

La production d'énergie photovoltaïque répond à plusieurs objectifs de développement durable en lien avec les énergies renouvelables. Cela permet également aux locataires de bénéficier d'une électricité décarbonée et locale, à prix préférentiel. De nouvelles installations prévues dans les années à venir augmenteront la production.

Etat des lieux du parc immobilier Solvalor 61

Taux de couverture



Surface énergétique de référence (SRE)
283'896 m²

Intensité énergétique



Consommation
122.3 kWh/m²/an
Progression annuelle
-8.4 %

Intensité carbone



Emissions de CO₂
25.61 kg/m²/an
Progression annuelle
-16.8 %

Consommation d'eau



Consommation
1.12 m³/m²/an
Progression annuelle
-9.6 %

Puissance photovoltaïque



Puissance
718 kW
Progression annuelle
+17 %

Mix énergétique



Les données relatives à la puissance photovoltaïque sont fournies par Local Energy SA au 30.06.2023. Toutes les autres données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA au 31.12.2022 dans le Rapport de surveillance énergétique 2022, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 1.

^o Reprise jusqu'ici sur les certificats CECEB/Minergie ou estimée par Signa-Terre SA, la SRE de chaque immeuble est en cours de certification par un organisme externe spécialisé afin d'améliorer encore la précision des données énergétiques.

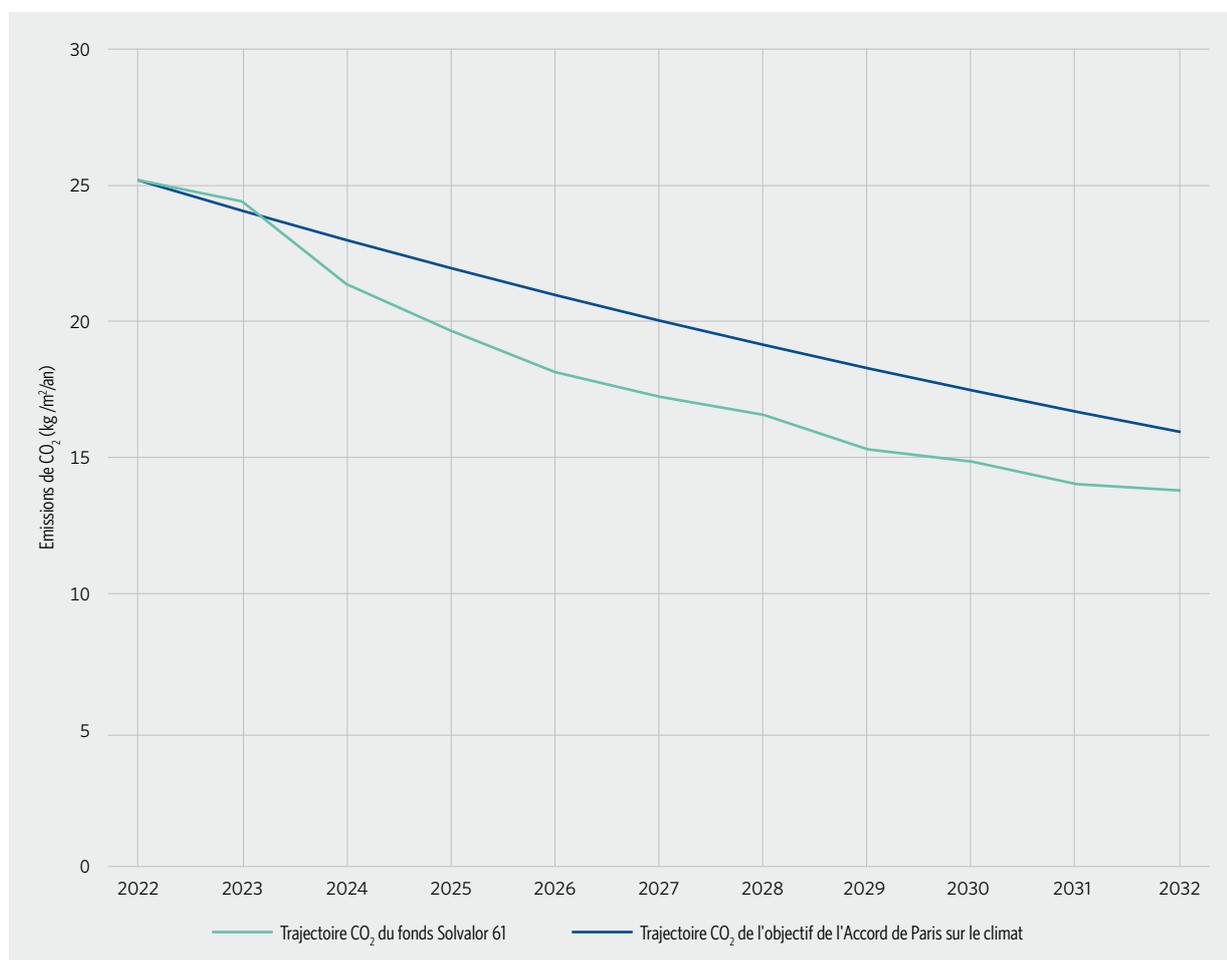
Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

La réduction des émissions de CO₂ produites par le parc immobilier du fonds Solvalor 61 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/m²/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 CO₂ du fonds Solvalor 61 pour les prochaines années. Celle-ci tient compte la rénovation prévue des enveloppes thermiques des immeubles ainsi que le remplacement planifié des chaufferies alimentées aux énergies fossiles d'ici 2031 (objectif de 60 % de la SRE), conformément au plan d'action décennal présenté en [page 16](#) 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 CO₂ 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.

Certaines émissions de CO₂ étant incompressibles, une éventuelle compensation de celles-ci est à l'étude pour intégrer tant dans la trajectoire du fonds Solvalor 61 que dans sa comptabilité après 2031.



Accélérer la transition énergétique : une stratégie planifiée sur 10 ans

En lien avec sa philosophie Real Impact, visant à agir de manière responsable et durable en donnant du sens à chaque action, Realstone SA a conduit une revue des performances énergétiques des immeubles du fonds Solvalor 61. Cela a permis d'identifier les immeubles présentant des besoins en la matière et de définir un plan de rénovation pour l'ensemble du portefeuille. Plusieurs critères, comme les émissions de CO₂, le type de système de chauffage, l'intensité énergétique, la marge financière disponible ou encore la faisabilité patrimoniale ont été retenus pour l'évaluation.

Le résultat est une liste de près de 50 projets de rénovation, qui ont été planifiés jusqu'en 2031. L'exercice 2023-2024 verra le lancement des premiers projets, avec près de 10 chantiers programmés.

Il s'agira de la plus grande opération de rénovation jamais réalisée sur le parc immobilier de Solvalor 61 au cours des dernières décennies

Les actions à entreprendre ont été définies immeuble par immeuble. Elles vont de l'isolation de la façade au remplacement des fenêtres, en passant par le changement des chaufferies et l'installation de panneaux photovoltaïques. Les travaux sur l'ensemble des immeubles sélectionnés seront lancés de manière planifiée jusqu'en 2031. Dans la définition de la stratégie de rénovation, une attention particulière a été portée au critère de rentabilité économique. Les coûts de rénovation ont été estimés à l'avance et en grande partie intégrés à la valorisation du

portefeuille. La planification rigoureuse permet de lisser l'amortissement des charges de rénovation sur le long terme et de limiter l'impact sur le dividende annuel.

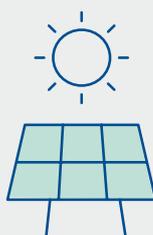
De plus, lorsque cela est possible, la rénovation énergétique est combinée à une opération de surélévation de l'immeuble ou d'aménagement des combles, souvent encouragée par les autorités qui ont compris la nécessité de densifier le tissu urbain helvétique afin de répondre à l'importante croissance de la population. Cette stratégie de coupler les interventions permet de planifier une seule période de travaux sur l'immeuble, afin d'éviter les surcoûts et réduire la durée de désagrément pour les locataires. Elle est, par exemple, appliquée à la Rue des Asters 18 et 20 à Genève, où une rénovation énergétique complète permettant d'atteindre le standard genevois HPE (haute performance énergétique) a été associée à une surélévation d'un étage et d'un attique sur l'entier de l'immeuble, avec la création de 16 nouveaux logements. La même démarche — détaillée à la page suivante — est également en cours de réalisation à l'Avenue Victor-Ruffy 12 à Lausanne.

Enfin, la taille critique du portefeuille Solvalor 61 ainsi que sa concentration géographique est également mise à profit pour limiter les coûts. Des appels d'offre et des achats groupés sont en cours d'étude afin de générer des économies d'échelle.

Outre leur impact énergétique, ces rénovations rajeunissent l'âge économique du parc immobilier du fonds. D'autre part, elles permettent d'anticiper un éventuel durcissement du cadre légal, très probable au vu de la prise en compte toujours croissante des enjeux environnementaux et climatiques par les pouvoirs publics.



≈ 10 rénovations seront lancées au cours de l'année 2024



≈ 50 rénovations énergétiques planifiées sur les 10 prochaines années



20 kg/m²/an : objectif d'émissions de CO₂ en 2031 à l'issue des rénovations

A ces rénovations s'ajoutent les nouvelles constructions, réalisées selon des standards particulièrement élevés et qui devraient avoir un impact positif tant sur les performances énergétiques du portefeuille que sur son âge économique. L'exercice 2023-2024 verra ainsi la livraison de l'immeuble résidentiel de l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne, équipé de 10 pompes à chaleur, et la poursuite du chantier à l'Avenue Victor-Ruffly 75, aussi dans la capitale vaudoise, réalisé selon les normes Minergie P-Eco.

Finalement, Realstone SA a la conviction que cette stratégie générera un impact positif pour l'ensemble des parties prenantes. Pour les investisseurs, elle crée de la valeur à long terme, entre augmentation des revenus locatifs et rajeunissement de l'âge économique du portefeuille. Pour les locataires, elle baisse les charges d'exploitation et leur offre une certaine protection contre la volatilité des prix du gaz ou du mazout, ce qui garantit des immeubles attractifs avec une vacance minimale. Au-delà de la réduction des émissions de CO₂ liées à

son parc immobilier, le fonds Solvalor 61 souhaite tirer profit du potentiel énergétique du soleil afin de produire de l'électricité propre et locale. Pour cela, des investissements sont planifiés pour installer des panneaux photovoltaïques sur les toits des immeubles, notamment lors des travaux de rénovation énergétique et de surélévation. Cette stratégie génère un rendement additionnel pour les investisseurs, tout en fournissant de l'électricité renouvelable aux locataires à des tarifs inférieurs à ceux du marché.

Pour Realstone SA, la rénovation énergétique est primordiale pour augmenter durablement la valeur du portefeuille et anticiper l'avenir de manière sereine. A travers son plan décennal, le fonds Solvalor 61 s'engage fermement pour la diminution de l'empreinte environnementale des immeubles d'habitation et met en place des actions concrètes pour atteindre cet objectif.



Les travaux menés depuis juillet 2023 sur les immeubles de l'**Avenue Victor-Ruffly 12 et 14 à Lausanne** illustrent la stratégie de transition énergétique du parc immobilier de Solvalor 61 planifiée sur dix ans. En parallèle de la surélévation d'un étage du premier des deux immeubles, qui permettra la création de 6 nouveaux logements (2 x 2.5 pièces et 4 x 1.5 pièce), pour un état locatif additionnel de CHF 89'000, ces deux biens bénéficieront d'une rénovation énergétique complète. Sur cette photo, le terrain a été préparé pour exécuter un drainage périphérique au pied de l'immeuble et poser une isolation périphérique supplémentaire en polystyrène extrudé (XPS) le long de la façade. La pose de cette isolation se poursuivra ensuite jusqu'au toit. Les fenêtres seront remplacées par du triple vitrage pour une meilleure isolation thermique et acoustique. La toiture sera également refaite et isolée avant d'accueillir des panneaux photovoltaïques d'une puissance prévue de 25 kW, permettant de couvrir les besoins en électricité de 10 ménages moyens.

03

Parc immobilier



Nouvelles acquisitions

Le fonds Solvalor 61 a acquis trois immeubles à vocation résidentielle pendant l'exercice 2022-2023, pour un investissement total de CHF 36 millions. Présentés plus en détail ci-dessous, ces trois objets de qualité sont situés dans des localisations centrales. Ils renforcent la stratégie du fonds et la pureté de son allocation résidentielle. En outre, ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans l'objectif de création de valeur à long terme pour les investisseurs à travers la future réalisation d'importantes réserves locatives.

Rue de Jaman 1 et 3 / Rue William-Thomi 2, Clarens (VD)



Cet immeuble à usage mixte est situé dans le centre-ville de Clarens, sur la commune de Montreux. Il a été acquis en novembre 2022 pour CHF 12.25 millions. Il permet d'ajouter 1599 m² de surfaces résidentielles et 488 m² de surfaces commerciales au total du fonds. La réserve locative de l'immeuble, estimée à plus de 50 % sur les surfaces résidentielles, en fait une acquisition particulièrement attractive. Une étude est en cours pour transformer les surfaces commerciales en logements afin de maximiser l'allocation résidentielle du portefeuille. Cette acquisition – au cœur de l'important et recherché centre urbain de la Riviera vaudoise – permet de diversifier les localisations du fonds Solvalor 61 tout en conservant les critères de qualité et de centralité qui caractérisent sa stratégie d'investissement.

Rue de la Filature 42, Carouge (GE)

L'acquisition de cet immeuble résidentiel au centre-ville a été réalisée en mars 2023 pour CHF 9.16 millions. Ce bien dispose d'une réserve locative importante estimée à 60.9 %, ce qui permettra d'augmenter graduellement les rendements au fil des rotations des locataires. En outre,



sa valeur patrimoniale ainsi que sa localisation centrale l'inscrivent parfaitement au sein du portefeuille de Solvalor 61. L'immeuble comporte 22 appartements pour une surface résidentielle de 872 m² ainsi qu'une surface commerciale.

Avenue Peschier 20, Genève

En juin 2023, Solvalor 61 a fait l'acquisition de cet immeuble, contigu à l'immeuble de l'Avenue Peschier 22 déjà détenu par le fonds, pour un montant total de 14.40 millions. Cet immeuble compte plus de 2000 m² de surfaces résidentielles réparties entre 28 logements. Situé au sein du quartier prisé de Champel, en face du parc Alfred Bertrand, il possède une excellente localisation en ligne avec la stratégie du fonds Solvalor 61. La réserve locative potentielle est estimée à environ 67.2 %, représentant un levier significatif de création de valeur à moyen terme. En outre, la gestion de deux immeubles contigus – qui resteront séparés d'un point de vue comptable – permettra au fonds de réaliser des économies sur les charges opérationnelles des immeubles.



Projet livré

Avenue Floréal 12 et 14/Rue Voltaire 7, Lausanne

Débutés en février 2022, les travaux réalisés sur ces immeubles ont été terminés en juillet 2023, après la date de clôture de l'exercice sous revue. Tout en conservant la cohérence architecturale de cet ensemble classé en note 3 à l'inventaire cantonal du patrimoine, la partie centrale des combles a été surélevée pour créer 6 nouveaux appartements.

Ces logements (5 x 2.5 pièces et 1 x 3.5 pièces) pour une surface locative supplémentaire de près de 340 m² avec un revenu annuel additionnel de CHF 139'080 sont tous loués depuis leur livraison, le 15 juillet 2023. En parallèle à cette création de valeur, ces immeubles ont fait l'objet d'une réfection de leur enveloppe, d'une remise aux normes des garde-corps et de la création de deux buanderies dans les sous-sols.



Projets en cours de construction



Avenue Victor-Ruffly 75, Lausanne

Ce projet, dont les travaux ont débuté en juillet 2022, consiste en la démolition d'une bâtisse de 1933 partiellement vétuste et la reconstruction en béton préfabriqué d'un immeuble répondant aux standards Minergie-P-Eco, relié au chauffage à distance, composé de 17 appartements et d'une surface commerciale de 70 m² au rez inférieur. L'état locatif total de cet immeuble, dont la livraison est prévue pour début 2024, se montera à près de CHF 400'000 après une période de blocage, conformément à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du Canton de Vaud.

Rue des Asters 18 et 20, Genève

Démarrés en août 2022, les travaux permettront la surélévation d'un étage et d'un attique sur l'entier de l'immeuble, avec la création de 16 nouveaux logements qui s'ajouteront aux 80 existants, pour un état locatif additionnel de CHF 382'000 après une période de blocage. Leur livraison est prévue pour la fin de l'année 2024. Ces immeubles, au cœur du quartier de la Servette, bénéficient d'une rénovation complète de leur enveloppe

et des parties communes répondant aux standards de haute performance énergétique genevois (HPE), avec un raccordement au chauffage à distance permettant une excellente future empreinte carbone. Des panneaux photovoltaïques en toiture assureront la production d'électricité propre mise directement à disposition des locataires, avec un objectif 20 kW de puissance.

Rue des Voisins 5, Genève

Les travaux entrepris sur cet immeuble ont débuté en juillet 2023. Ils permettront un assainissement énergétique et acoustique afin d'atteindre les standards genevois HPE (haute performance énergétique), une rénovation des installations sanitaires et des parties communes ainsi qu'une surélévation avec la création de 9 logements supplémentaires, répartis sur 600 m² de surface locative résidentielle. Concrètement, les façades bénéficieront d'une nouvelle isolation périphérique et d'un nouveau revêtement. Une pompe à chaleur sera installée en remplacement de la chaudière à gaz actuelle. Les portes palières et les verres des fenêtres seront changés. Les salles de bains seront rénovées, tout comme les conduites d'eau



Avenue Victor-Ruffly 75, Lausanne

et d'évacuation des eaux usées. Les ascenseurs seront remplacés. Des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques seront installés en toiture. La fin des travaux est prévue pour le printemps 2025. Les nouveaux appartements généreront un état locatif additionnel de CHF 255'000.

Avenue Victor-Ruffly 12 et 14, Lausanne

Le premier des deux immeubles sera surélevé d'un étage permettant la création de 6 nouveaux logements (2 x 2.5 pièces et 4 x 1.5 pièce), pour un état locatif additionnel de CHF 89'000. Les deux immeubles bénéficieront d'une rénovation énergétique complète avec la pose d'une isolation périphérique supplémentaire, le remplacement des fenêtres et la réfection du toit. Cette nouvelle enveloppe thermique ainsi que le remplacement de la chaudière au mazout actuelle par un raccordement au chauffage à distance communal diminueront considérablement l'empreinte carbone de ces immeubles. Des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture. Les garde-corps des balcons seront changés et le principe feu remis en conformité. Enfin, l'espace libéré au sous-sol par l'élimination des cuves à mazout permettra de créer 5 caves supplémentaires. Les travaux ont démarré en juillet 2023 et se termineront en début d'année 2025.

Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Idéalement situé dans un quartier calme de l'hypercentre de la capitale vaudoise, à deux pas de la place Saint-François et de la gare CFF, proche de toutes les commodités, des emplois et des transports publics, cet immeuble résidentiel en construction s'inscrit dans une démarche architecturale inédite. Conçu par le bureau RDR ar-

chitectes SA, le bâtiment proposera 40 appartements de 2.5 à 4.5 pièces répartis sur quatre étages et un attique. L'emboîtement en quinconce des modules de deux étages des logements offrira aux futurs locataires un confort rare avec une hauteur sous plafond de 2.80 m pour les pièces de jour. De plus, tous les appartements bénéficieront d'une loggia qui apportera une luminosité optimale et un complément d'espace aux habitants. Ce jeu d'emboîtement se retrouvera également sur les façades extérieures où il définira le rythme visuel, apportant une qualité esthétique nouvelle. L'immeuble sera équipé de 10 pompes à chaleur, alors que le toit accueillera des panneaux photovoltaïques ainsi que de la végétation. Ces équipements garantiront des performances énergétiques de premier ordre et respectueuses de l'environnement. Sa commercialisation est prévue pour la fin de l'année 2023 avec un état locatif prévisionnel à terme de CHF 1.43 million. Ce bien, proche des immeubles de l'Avenue Sainte-Luce 6 et 8, de l'Avenue de la Gare 36-42 et de la Rue de la Grotte 5-9, consolidera la présence du fonds Solvalor 61 au sein de ce quartier très prisé.

Chemin de Chandieu 22, Lausanne

Grâce aux travaux débutés en août 2023, cet immeuble bénéficiera d'une importante rénovation énergétique avec la réfection de son enveloppe ainsi que le remplacement de la chaufferie à mazout actuelle par une pompe à chaleur géothermique qui permettront de réduire considérablement ses émissions de CO₂. En outre, une surélévation permettra la création de 6 appartements (2 x 3.5 pièces, 2 x 2.5 pièces et 2 x 1.5 pièce) pour une surface totale de 330 m². L'ascenseur sera adapté afin d'accéder à cet étage supplémentaire ainsi qu'au sous-sol. La livraison est prévue pour la fin de l'année 2024 et l'état locatif supplémentaire généré par la surélévation sera de CHF 127'000.

Chemin Gilbert-Trolliet 10 et 12, Genève

Démarrés en juillet 2023, les travaux permettront une réelle amélioration du confort des locataires tout en ajoutant plus de 820 m² de surface résidentielle locative au fonds Solvalor 61. En effet, 12 appartements supplémentaires verront le jour grâce à une surélévation de deux étages. L'état locatif supplémentaire sera de CHF 362'000. Dans le même temps, une rénovation énergétique complète sera effectuée. Celle-ci comprendra : l'isolation de la façade, le changement des fenêtres et des stores, la rénovation de la ventilation existante et le remplacement de la chaudière à gaz par un raccordement au chauffage à distance. Les ascenseurs seront également remplacés. De nouvelles places pour vélos seront créées, tout comme une nouvelle place de jeux dans un environnement très boisé. Ces travaux sont effectués de manière coordonnée avec la Fondation CAP Prévoyance qui possède les quatre immeubles contigus, permettant de réduire certains coûts en mutualisant des éléments. La livraison est prévue pour le printemps 2025.

Dans un contexte macroéconomique incertain, le fonds Solvalor 61 dispose d'une marge de manœuvre importante qui lui permet d'envisager l'avenir de manière sereine. Son faible coefficient d'endettement, couplé à la stratégie de blocage des tranches de dette à moyen et long terme, permettent d'atténuer l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur le résultat distribuable. Son positionnement sur des immeubles de qualité, dans d'excellentes localisations, en font un produit d'investissement naturellement défensif. La typologie des immeubles détenus par le fonds Solvalor 61 permet de répondre à une large demande, et des travaux de rénovation réguliers sont menés sur les immeubles pour augmenter continuellement la qualité des logements et leur attractivité.

Sur le marché des transactions, le prix des immeubles résidentiels locatifs subit actuellement une baisse liée à la hausse des taux d'intérêt et à une diminution de la liquidité. Cette baisse des prix intervient à un moment où la pénurie de logements continue de s'accroître en Suisse, avec une demande de logements très forte, particulièrement autour de l'Arc lémanique. Cette double dynamique représente une opportunité d'investissement pour Solvalor 61. Ainsi, la Direction de fonds Realstone SA souhaite poursuivre sa stratégie d'acquisition d'immeubles résidentiels de qualité, dans des localisations centrales et avec un fort potentiel d'appréciation de la valeur future pour les investisseurs.

Solvalor 61 souhaite poursuivre sa stratégie d'acquisition d'immeubles résidentiels de qualité, dans des localisations centrales et avec un fort potentiel d'appréciation de la valeur

Finalement, la qualité du portefeuille de Solvalor 61 ainsi que son résultat annuel solide permettent de se concentrer sur les projets de rénovation, de densification et d'amélioration des performances énergétiques des immeubles. En s'appuyant sur l'expertise d'une équipe de spécialistes, une analyse est effectuée pour chaque immeuble afin de définir les rénovations nécessaires pour optimiser les performances énergétiques. Cette planification confirme la philosophie de gestion patrimoniale du fonds : le but est de valoriser continuellement le parc immobilier en améliorant durablement sa qualité, en le rajeunissant et en abaissant ses charges d'exploitation, notamment grâce à la rénovation des enveloppes et au remplacement des systèmes de chauffage.



Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9, Lausanne

04

Rapport de gestion



Fortune du fonds

Au 30 juin 2023, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 11.4 % et s'établit à CHF 1.45 milliard.

Cette progression s'explique d'abord par l'intégration de trois nouveaux immeubles dans le portefeuille avec une valeur vénale totale de CHF 39.12 millions au 30 juin 2023. Ces trois acquisitions, situées à Clarens (VD), Carouge (GE) et Genève, s'inscrivent dans la stratégie d'investissement du fonds visant des objets résidentiels dans les centres urbains de Suisse romande. Elles renforcent en outre la pureté résidentielle du portefeuille de Solvalor 61 en portant les actifs résidentiels du fonds à près de 96 % de la valeur vénale, si l'on inclut les immeubles résidentiels actuellement en cours de construction.

L'exercice sous revue a ensuite vu l'avancement de nombreux chantiers de constructions, rénovations et surélévations. Ceux-ci concernent notamment les immeubles lausannois de l'Avenue Sainte-Luce 9, de l'Avenue Victor-Ruffy 75 et de l'Avenue Floréal 12 et 14/Rue Voltaire 7, ainsi que celui de la Rue des Asters 18 et 20 à Genève. L'avancement de ces projets, créateurs de valeur pour le fonds, explique également une partie de la croissance des valeurs vénales du portefeuille.

Enfin, le fonds Solvalor 61, composé d'immeubles de qualité dans des localisations centrales prisées par les locataires, continue de bénéficier de la raréfaction de l'offre de logements dans la région lémanique. Cela se traduit par une diminution de la vacance et une hausse des revenus locatifs, augmentant ainsi la valeur des immeubles.

Le total de la dette hypothécaire s'élève à CHF 226 millions et le coefficient d'endettement est de 15.67 %, en hausse par rapport au 30 juin 2022 (12.51 %). Cette évolution s'explique par la réalisation de nouvelles acquisitions et la poursuite des investissements dans la rénovation du parc et les projets de développement. En dépit de cette augmentation, le coefficient d'endettement reste modéré et en ligne avec la stratégie du fonds.

Au 30 juin 2023, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 11.4 % et s'établit à CHF 1.45 milliard

La fortune nette est de CHF 1.17 milliard, en progression de 6.5 % par rapport au 30 juin 2022. La valeur nette d'inventaire par part est de CHF 230.73. Le rendement de placement sur l'exercice s'élève à 9.20 %, en hausse par rapport à l'exercice 2022 (6.85 %).

Résultat de l'exercice

Le fonds Solvalor 61 enregistre un résultat réalisé de CHF 28.01 millions pour l'exercice clôturé au 30 juin 2023, en progression de 1.4 % par rapport à l'exercice précédent.

La quote-part de perte sur loyer sur l'exercice est de 1.39 %, en nette baisse par rapport à l'exercice précédent

Les revenus locatifs sont en augmentation de 2.7 % à CHF 61.20 millions, soit une croissance de plus de CHF 1.6 million. Cette évolution s'explique premièrement par l'intégration de trois nouveaux immeubles, représentant un état locatif de plus de CHF 1.2 million en année pleine et CHF 0.4 million sur l'exercice. Elle provient également d'une forte réduction de la vacance, liée aux efforts de commercialisation et à la gestion active du portefeuille, permettant d'ajouter près de CHF 0.9 million de revenus locatifs. La quote-part de perte sur loyer sur l'exercice est de 1.39 %, en nette baisse par rapport à l'exercice précédent (2.87 %), et représente un niveau jamais atteint dans les comptes annuels du fonds Solvalor 61 depuis 2016. Finalement, la croissance organique de l'état locatif s'élève à CHF 0.5 million, représentant une croissance de 0.8 %. Ce chiffre ne tient pas compte de l'impact de la hausse du taux d'intérêt de référence des baux à loyers, effective seulement depuis juin 2023.

Le total des revenus est en augmentation de 4.4 %, à CHF 62.72 millions. La croissance s'explique principalement par les intérêts intercalaires, en hausse à CHF 1.1 million, liés aux nombreux projets de développement et de rénovation en cours sur le portefeuille. En outre, le fonds a enregistré près de CHF 30'000 de revenus additionnels liés à l'exploitation de panneaux solaires sur les toits de ses immeubles.

Le total des charges représente CHF 34.71 millions, en hausse de 6.9 % par rapport à l'exercice 2022. Le résultat a été notamment impacté par l'augmentation des intérêts hypothécaires, qui s'élèvent à CHF 2.1 millions sur la période. Cette évolution provient du contexte macroéconomique de hausse des taux d'intérêt. Afin de limiter l'impact au maximum, Solvalor 61 a initié un plan de blocage des tranches de dette hypothécaire sur des maturités plus longues, qui va être poursuivi sur l'exercice 2023-2024. Le fonds Solvalor 61 est également protégé

par son coefficient d'endettement à 15.67 %, toujours parmi les plus bas du marché, lui permettant de limiter l'impact de la hausse des frais de financement.

L'augmentation des charges a été contenue, avec une diminution de 3.8 % des frais liés aux immeubles et une réduction des dépenses d'entretien extraordinaires. A la suite de la progression des valeurs vénales et en raison de marges importantes entre la valeur des immeubles et le prix de revient, les amortissements ont été réduits.

Les dynamiques sur les coûts et les revenus permettent d'expliquer la croissance de 1.4 % du résultat net. Cette progression démontre la capacité du portefeuille à générer un résultat solide ainsi que sa résilience, en dépit de la hausse des taux d'intérêt. Le résultat non réalisé de l'exercice (comprenant les impôts dus en cas de liquidation) représente CHF 70.44 millions au 30 juin 2023, alors que le résultat total s'élève à CHF 98.44 millions.

Les résultats démontrent la capacité du portefeuille à générer un résultat solide

La stabilité du résultat net et les perspectives de croissance futures de Solvalor 61 permettent de maintenir le dividende à CHF 5.30 par part pour l'exercice sous revue. Le coefficient de distribution (payout ratio) est de 95.83 % au 30 juin 2023 et, sur la base d'un cours de bourse de CHF 266 à cette même date, le rendement sur distribution est stable à 1.99 % contre 2.00 % une année auparavant.

05

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.06.2023 CHF	au 30.06.2022 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	5'038'230.88	4'558'294.76
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'348'363'000.00	1'228'981'000.00
Immeubles à usage mixte	58'494'000.00	41'535'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	35'521'000.00	24'364'000.00
Total des immeubles	1'442'378'000.00	1'294'880'000.00
Autres actifs	451'951.90	451'335.33
Fortune totale du fonds	1'447'868'182.78	1'299'889'630.09
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	183'000'000.00	132'000'000.00
Autres engagements à court terme	16'668'963.27	45'386'400.01
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	43'000'000.00	—
Total des passifs	242'668'963.27	177'386'400.01
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'205'199'219.51	1'122'503'230.08
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-36'728'928.00	-25'635'110.72
Fortune nette du fonds	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'096'868'119.36	1'053'354'640.15
Distribution	-26'840'848.30	-26'840'848.30
Solde des mouvements de parts	—	—
Résultat total	98'443'020.45	70'354'327.51
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation au début de la période	5'064'311	5'064'311
Parts émises durant la période	—	—
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	5'064'311	5'064'311
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	230.73	216.59
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	16'069'743.86	16'049'643.86
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Aucune	Aucune
Valeur totale assurée de la fortune	877'435'036.00	845'240'929.75

Compte de résultat

	du 01.07.2022 au 30.06.2023 CHF	du 01.07.2021 au 30.06.2022 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	61'204'539.42	59'590'989.57
Intérêts intercalaires portés à l'actif	1'096'538.58	127'853.20
Autres revenus	344'159.31	284'441.34
Dissolution des provisions pour débiteurs douteux	76'100.00	97'657.00
Total des revenus	62'721'337.31	60'100'941.11
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'124'449.77	237'006.30
Entretien et réparations ordinaires	3'796'737.01	3'158'241.00
Entretien et réparations extraordinaires	266'603.88	1'201'986.55
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	3'896'619.23	4'049'327.49
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	2'464'458.60	2'143'371.33
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	4'036'308.28	3'928'156.79
Amortissements des immeubles	25'014.80	674'876.09
Impôts directs	11'815'096.57	11'464'438.43
Frais d'estimation et d'audit	483'918.18	152'918.18
Frais bancaires	20'095.98	31'174.27
Frais de publication, d'impression, autres	164'549.68	141'504.62
Rémunération réglementaire versée à la direction	4'922'200.00	4'583'686.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	628'106.25	605'976.25
Attribution aux provisions pour débiteurs douteux	69'797.00	106'439.00
Total des charges	34'713'955.23	32'479'102.30
Résultats		
Résultat net	28'007'382.08	27'621'838.81
Gains et pertes en capitaux réalisés	—	—
Résultat réalisé	28'007'382.08	27'621'838.81
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	70'435'638.37	42'732'488.70
Résultat total de l'exercice	98'443'020.45	70'354'327.51
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	28'007'382.08	27'621'838.81
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	4'340'710.24	3'559'719.73
Report de gain en capital de l'exercice précédent	12'018.77	12'018.77
Résultat disponible pour être réparti	32'360'111.09	31'193'577.31
Distribution revenus	26'840'848.30	26'840'848.30
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	26'840'848.30	26'840'848.30
Report à nouveau de revenu ordinaire	5'507'244.02	4'340'710.24
Report à nouveau de gain en capital	12'018.77	12'018.77
Report total à nouveau	5'519'262.79	4'352'729.01

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2023				
Court terme				
Avance à terme fixe	170'000'000.00	2.11 %	30.06.23	31.07.23
Avance à terme fixe	13'000'000.00	2.16 %	15.06.23	31.07.23
Total court terme	183'000'000.00			
Long terme (1 à 5 ans)				
Avance à terme fixe	5'000'000.00	1.85 %	31.03.23	31.03.25
Avance à terme fixe	12'000'000.00	1.83 %	31.03.23	31.03.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.11 %	30.04.23	30.05.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Total long terme	37'000'000.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Avance à terme fixe	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Total long terme	6'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2023	226'000'000.00	2.10 %		

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

Avance à terme fixe	132'000'000.00	0.15 %	30.06.22	29.07.22
Autre prêt à terme fixe	30'000'000.00	0.00 %	18.02.22	18.08.22
Avance à terme fixe	132'000'000.00	0.25 %	29.07.22	31.08.22
Avance à terme fixe	30'000'000.00	0.25 %	18.08.22	30.09.22
Avance à terme fixe	130'000'000.00	0.25 %	31.08.22	30.09.22
Avance à terme fixe	23'000'000.00	0.92 %	23.09.22	31.10.22
Avance à terme fixe	160'000'000.00	0.80 %	30.09.22	31.10.22
Avance à terme fixe	183'000'000.00	0.80 %	31.10.22	30.11.22
Avance à terme fixe	9'000'000.00	0.80 %	15.11.22	30.11.22
Avance à terme fixe	162'000'000.00	0.98 %	30.11.22	30.12.22
Avance à terme fixe	3'000'000.00	1.04 %	08.12.22	30.12.22
Avance à terme fixe	165'000'000.00	1.30 %	30.12.22	31.01.23
Avance à terme fixe	165'000'000.00	1.30 %	31.01.23	28.02.23
Avance à terme fixe	177'000'000.00	1.40 %	28.02.23	31.03.23
Avance à terme fixe	160'000'000.00	1.78 %	31.03.23	02.05.23
Avance à terme fixe	30'000'000.00	1.30 %	30.11.22	30.05.23
Avance à terme fixe	160'000'000.00	1.78 %	02.05.23	30.05.23
Avance à terme fixe	170'000'000.00	1.91 %	30.05.23	30.06.23

Engagements de paiements contractuels

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

Type d'engagement	CHF
Engagements de paiements contractuels	
Achat d'immeubles	—
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	25'470'251.17

Liste des sociétés immobilières

Le fonds Solvalor 61 ne détient aucune société immobilière.

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.36 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	Aucune émission
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 6 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 6 let. c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance (art. 19 ch. 2)	0.10 %	0.045 %
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 ne paie pas de rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « commercialisation » de la commission de ges-

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

Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 26'840'848.30 sera versé pour l'exercice clos au 30 juin 2023, ce qui représente un dividende de CHF 5.30 par part. Le coupon N°93 est encaissable le 4 octobre 2023.

Coupon	CHF par part
Coupon N°93 provenant du rendement de la fortune immobilière	5.30
Total	5.30

Il est rappelé que le présent dividende est franc d'impôt anticipé et n'est pas soumis aux impôts directs en Suisse.

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 au 30 juin 2023 est resté stable à 4.00 % (30 juin 2022: 4.00 %). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.20 % à 5.88 % (30 juin 2022: de 3.30 % à 4.71 %).

En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré se monte à 2.90 % et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.18 % à 4.83 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.94 % (30 juin 2022) à 3.08 % (30 juin 2023). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.48 % à 4.03 % au 30 juin 2023. Ils allaient de 2.35 % à 4.70 % une année auparavant. Ces variations de taux entre les deux exercices sont notamment liées au changement des experts, lesquels pratiquent des méthodes DCF différentes des experts précédents.

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Modifications du contrat de fonds entrées en vigueur le 8 août 2022

- L'art. 18 ch. 2 du contrat de fonds concernant les rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur lors de rachats a été adapté au modèle de l'AMAS. La commission de rachat est désormais de 5 % au lieu de 4 % dans la version précédente.
- L'art. 19 ch. 5-8 du contrat de fonds concernant les rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds a été adapté au modèle de l'AMAS.
- D'autres modifications mineures ont été apportées afin d'adapter le contrat de fonds au modèle de l'AMAS (art. 25 et modifications formelles mineures).

Changement des experts chargés des estimations

Jusqu'au 31 décembre 2022, Mme Denise Dupraz et M. Michel Grosfillier ont exercé l'activité d'experts chargés des estimations pour le fonds.

Depuis le 1^{er} août 2022 les sociétés CBRE (Geneva) SA à Genève, représentée par M. Yves Cachemaille et Mme Laurence Corminboeuf et Wüest Partner AG à Genève, représentée par M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson, agissent en tant qu'experts pour le fonds.

Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Etat locatif CHF	Surfaces résidentielles m ²	Surfaces commerciales m ²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles d'habitation					
GE, Carouge, Rue de la Filature 42	01.03.23	297'768	872	140	9'160'000
GE, Genève, Avenue Peschier 20	16.06.23	569'172	2037	—	14'400'000
Immeubles à usage mixte					
VD, Clarens, Rue de Jaman 1 et 3, William-Thomi 2	15.11.22	378'864	1599	488	12'250'000
Total des achats					35'810'000

Ventes

Aucune vente pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2022/2023 entre deux fonds de placement qui sont gérés par la même direction ou par des directions alliées

Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023

Événements postérieurs à la date du bilan

Modifications du contrat de fonds 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.

06

Les immeubles



Composition du parc immobilier

SUISSE

Chiffres résumés du pays


 Logements (nb/surface)
2'896/221'869 m²

 Surfaces commerciales
11'234 m²

 Valeur vénale VV
1'442'378'000 CHF

 Etat locatif EL
63'189'340 CHF

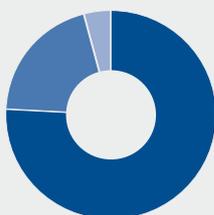
 Ratio EL/VV
4.38 %

 Vacant de l'exercice
1.26 %

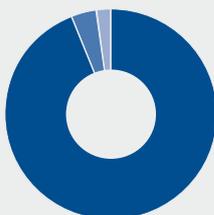
 Prix de revient PR
1'085'028'205 CHF

 Revenus locatifs
61'204'539 CHF

 Ratio EL/PR
5.82 %

 Vacant juin 2023
1.03 %
Répartition par note macro
 selon la valeur vénale au 30 juin 2023


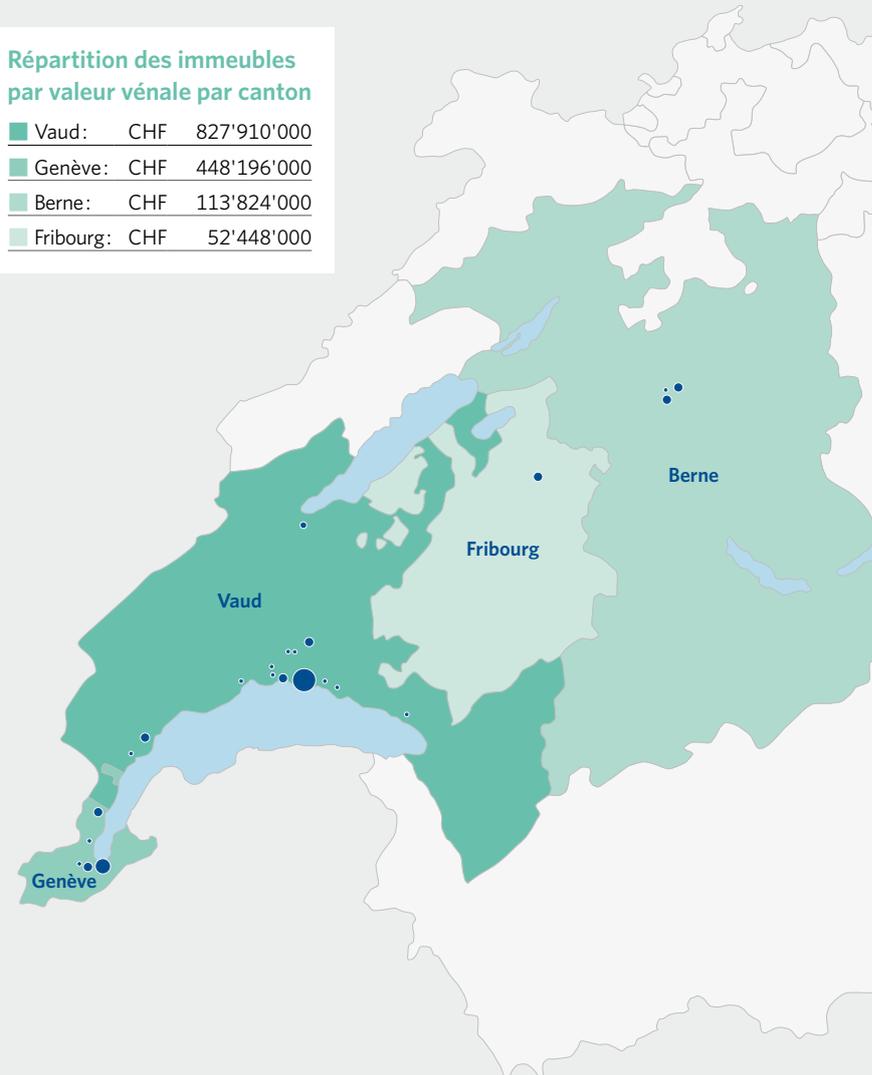
■ Note macro entre 4.5 et 5	76 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	20 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	4 %

Répartition par utilisation
 selon valeurs vénales au 30 juin 2023


■ Immeubles d'habitation	94 %
■ Immeubles à usage mixte	4 %
■ Terrains à bâtir et immeubles en construction	2 %

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

■ Vaud:	CHF	827'910'000
■ Genève:	CHF	448'196'000
■ Berne:	CHF	113'824'000
■ Fribourg:	CHF	52'448'000


Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	57.40 %	827'910'000	4.38 %	1.39 %
Genève	31.07 %	448'196'000	4.35 %	0.74 %
Berne	7.89 %	113'824'000	4.38 %	2.27 %
Fribourg	3.64 %	52'448'000	4.70 %	1.33 %
Total	100.00 %	1'442'378'000	4.38 %	1.26 %

Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 30 juin 2023, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Solvalor 61.

• Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 30 juin 2023.

Inventaire des immeubles

Les données des émissions de CO₂ [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] des étiquettes énergétiques sont fournies par Signa-Terre SA au 31.12.2022 et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 233/21'458 m²	Revenus locatifs 4'859'030 CHF	Ratio EL/VV 4.38 %
	 Surfaces commerciales - m²	Etat locatif EL 4'981'269 CHF	Ratio EL/PR 5.07 %
		Prix de revient PR 98'172'134 CHF	Vacant juin 2023 2.17 %
		Valeur vénale VV 113'824'000 CHF	

BERNE		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 976'672 CHF	Ratio EL/VV 5.10 %	Vacant de l'exercice 4.65 %
	 Logements (nb/surface) 60/3'667 m²	Etat locatif EL 1'029'628 CHF	Ratio EL/PR 5.58 %	Vacant juin 2023 1.91 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 18'442'539 CHF	 Chauffage Gaz	
		Valeur vénale VV 20'206'000 CHF		
				

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'746'657 CHF	Ratio EL/VV 3.96 %	Vacant de l'exercice 1.96 %
	 Logements (nb/surface) 71/7'456 m²	Etat locatif EL 1'781'448 CHF	Ratio EL/PR 4.55 %	Vacant juin 2023 2.33 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 39'181'486 CHF	 Chauffage Pompe à chaleur	
		Valeur vénale VV 45'033'000 CHF		
				

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A-6B		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 775'496 CHF	Ratio EL/VV 3.99 %	Vacant de l'exercice 1.72 %
	 Logements (nb/surface) 30/3'143 m²	Etat locatif EL 789'036 CHF	Ratio EL/PR 4.59 %	Vacant juin 2023 3.47 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 17'175'496 CHF	 Chauffage Pompe à chaleur	
		Valeur vénale VV 19'785'000 CHF		
				



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
72/7'192 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
1'360'204 CHF

Etat locatif EL
1'381'157 CHF

Prix de revient PR
23'372'614 CHF

Valeur vénale VV
28'800'000 CHF

Ratio EL/VV
4.80 %

Ratio EL/PR
5.91 %

Vacant de l'exercice
1.22 %

Vacant juin 2023
1.42 %



Chauffage
Gaz

CO₂ C 26.74

IE C 119.69

FRIBOURG		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb/surface) 157/16'607 m²	Revenus locatifs 2'427'452 CHF	Ratio EL/VV 4.70 %
	Surfaces commerciales 145 m²	Etat locatif EL 2'467'020 CHF	Ratio EL/PR 5.20 %
		Prix de revient PR 47'420'087 CHF	Vacant de l'exercice 1.33 %
		Valeur vénale VV 52'448'000 CHF	Vacant juin 2023 0.54 %

FRIBOURG		Route de Schiffenen 3	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 232'456 CHF	Ratio EL/VV 4.92 %
	Logements (nb/surface) 15/1'475 m²	Etat locatif EL 235'272 CHF	Vacant de l'exercice 1.08 %
Surfaces commerciales 108 m²	Prix de revient PR 4'456'808 CHF	Ratio EL/PR 5.28 %	Vacant juin 2023 0.38 %
		Valeur vénale VV 4'786'000 CHF	Chauffage à distance
			B 17.09
			E 156.63

FRIBOURG		Route de Schiffenen 5	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 212'956 CHF	Ratio EL/VV 4.95 %
	Logements (nb/surface) 15/1'468 m²	Etat locatif EL 219'156 CHF	Vacant de l'exercice 2.83 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'192'223 CHF	Ratio EL/PR 5.23 %	Vacant juin 2023 0.00 %
		Valeur vénale VV 4'431'000 CHF	Chauffage à distance
			B 17.18
			E 157.29

FRIBOURG		Route de Schiffenen 8, 10, 12	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 691'808 CHF	Ratio EL/VV 4.86 %
	Logements (nb/surface) 45/5'078 m²	Etat locatif EL 696'120 CHF	Vacant de l'exercice 0.62 %
Surfaces commerciales 37 m²	Prix de revient PR 13'233'136 CHF	Ratio EL/PR 5.26 %	Vacant juin 2023 1.68 %
		Valeur vénale VV 14'313'000 CHF	Chauffage à distance
			B 15.02
			D 138.13

FRIBOURG		Route de Schiffenen 9, 9A, 11	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 592'905 CHF	Ratio EL/VV 4.40 %
	Logements (nb/surface) 38/3'713 m²	Etat locatif EL 611'148 CHF	Vacant de l'exercice 2.70 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 11'853'090 CHF	Ratio EL/PR 5.16 %	Vacant juin 2023 0.00 %
		Valeur vénale VV 13'880'000 CHF	Chauffage à distance
			B 10.14
			C 92.51



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
44/4'873 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
697'328 CHF

Etat locatif EL
705'324 CHF

Prix de revient PR
13'684'830 CHF

Valeur vénale VV
15'038'000 CHF

Ratio EL/VV
4.69 %

Ratio EL/PR
5.15 %



Chauffage
à distance



Photovoltaïque
72.20 kW

Vacant de l'exercice
0.46 %

Vacant juin 2023
0.09 %

CO₂ B 17.56

IE E 161.74

GENÈVE Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) 907'64'064 m²	Revenus locatifs 18'540'703 CHF	Ratio EL/VV 4.35 %
	Etat locatif EL 19'510'733 CHF	Ratio EL/PR 5.99 %
 Surfaces commerciales 2'507 m²	Prix de revient PR 325'742'400 CHF	Vacant de l'exercice 0.74 %
	Valeur vénale VV 448'196'000 CHF	Vacant juin 2023 0.64 %

CAROUGE Rue de la Filature 42 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 95'881 CHF	Ratio EL/VV 2.92 %	Vacant de l'exercice 3.33 %
	Etat locatif EL 297'768 CHF	Ratio EL/PR 3.04 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Logements (nb/surface) 22/872 m²	Prix de revient PR 9'799'300 CHF	 Chauffage Gaz	
 Surfaces commerciales 140 m²	Valeur vénale VV 10'186'000 CHF		

GENÈVE Rue des Asters 18 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 537'308 CHF	Ratio EL/VV 4.98 %	Vacant de l'exercice 0.09 %
	Etat locatif EL 543'245 CHF	Ratio EL/PR 5.90 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Logements (nb/surface) 38/1'707 m²	Prix de revient PR 9'199'993 CHF	 Chauffage Mazout	
 Surfaces commerciales 532 m²	Valeur vénale VV 10'904'000 CHF		

CO₂ D 48.34
IE E 164.91

GENÈVE Rue des Asters 20 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 494'187 CHF	Ratio EL/VV 4.70 %	Vacant de l'exercice 0.42 %
	Etat locatif EL 502'932 CHF	Ratio EL/PR 5.57 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Logements (nb/surface) 42/1'775 m²	Prix de revient PR 9'032'635 CHF	 Chauffage Mazout	
 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 10'709'000 CHF		

CO₂ D 48.32
IE E 165.06

GENÈVE Rue de l'Athénée 23 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 469'902 CHF	Ratio EL/VV 4.61 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Etat locatif EL 479'856 CHF	Ratio EL/PR 8.44 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Logements (nb/surface) 31/1'937 m²	Prix de revient PR 5'687'441 CHF	 Chauffage Mazout	
 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 10'419'000 CHF		

CO₂ C 36.55
IE D 124.09

GENÈVE Rue de l'Aubépine 12



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 13/1'051 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 265'507 CHF</p> <p>Etat locatif EL 269'364 CHF</p> <p>Prix de revient PR 3'201'344 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 5'988'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.50 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.41 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
---	--	---	---

Chauffage
Gaz

CO₂ C 32.70

IE D 145.97

GENÈVE Rue de Chandieu 7



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 21/1'548 m²</p> <p> Surfaces commerciales 162 m²</p>	<p>Revenus locatifs 505'472 CHF</p> <p>Etat locatif EL 508'092 CHF</p> <p>Prix de revient PR 7'283'615 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'994'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.08 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.98 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.24 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
---	--	---	---

Chauffage
Gaz

CO₂ C 31.47

IE D 141.65

GENÈVE Rue de Chandieu 9



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 14/1'366 m²</p> <p> Surfaces commerciales 114 m²</p>	<p>Revenus locatifs 462'702 CHF</p> <p>Etat locatif EL 461'892 CHF</p> <p>Prix de revient PR 6'756'702 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'576'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.82 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.84 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
---	--	---	---

Chauffage
Gaz

CO₂ C 31.70

IE D 143.31

GENÈVE Quai Charles-Page 11



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 27/1'359 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 414'250 CHF</p> <p>Etat locatif EL 423'188 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'868'576 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'259'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.57 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.69 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 1.00 %</p> <p>Vacant juin 2023 2.20 %</p>
---	--	---	---

Chauffage
Gaz

CO₂ C 36.87

IE E 165.23

GENÈVE Quai Charles-Page 17



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 31/1'401 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 413'907 CHF</p> <p>Etat locatif EL 417'912 CHF</p> <p>Prix de revient PR 5'131'374 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'514'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.39 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.14 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.27 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
---	--	---	---

Chauffage
Gaz

CO₂ C 36.13

IE E 160.00

GENÈVE Chemin de la Chevillarde 16, 16A-16B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/2'739 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
972'910 CHF

Etat locatif EL
973'740 CHF

Prix de revient PR
13'192'592 CHF

Valeur vénale VV
21'643'000 CHF

Ratio EL/VV
4.50 %

Ratio EL/PR
7.38 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 26.08

IE C 117.97

Vacant de l'exercice
0.08 %

Vacant juin 2023
0.00 %

GENÈVE Rue Guye 1, 3, 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
114/6'428 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
2'093'446 CHF

Etat locatif EL
2'114'748 CHF

Prix de revient PR
72'246'962 CHF

Valeur vénale VV
77'424'000 CHF

Ratio EL/VV
2.73 %

Ratio EL/PR
2.93 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
96.43 kW

CO₂ C 34.77

IE D 158.12

Vacant de l'exercice
0.90 %

Vacant juin 2023
1.89 %

GENÈVE Rue de la Maladière 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
36/2'347 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
566'911 CHF

Etat locatif EL
576'464 CHF

Prix de revient PR
7'462'163 CHF

Valeur vénale VV
12'228'000 CHF

Ratio EL/VV
4.71 %

Ratio EL/PR
7.73 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 35.94

IE D 122.48

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

GENÈVE Route de la Malagnou 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/1'986 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Revenus locatifs
558'997 CHF

Etat locatif EL
561'744 CHF

Prix de revient PR
6'829'310 CHF

Valeur vénale VV
12'700'000 CHF

Ratio EL/VV
4.42 %

Ratio EL/PR
8.23 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 24.84

IE C 111.18

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

GENÈVE Route de la Malgnou 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'919 m²

Surfaces commerciales
179 m²

Revenus locatifs
541'613 CHF

Etat locatif EL
545'580 CHF

Prix de revient PR
7'612'426 CHF

Valeur vénale VV
12'510'000 CHF

Ratio EL/VV
4.36 %

Ratio EL/PR
7.17 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 27.23

IE D 121.50

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

GENÈVE Rue Marignac 1,3



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 43/3'447 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 1'125'630 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'130'760 CHF</p> <p>Prix de revient PR 16'605'894 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 23'991'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.71 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.81 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.18 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Gaz</p>	<p> C 26.26</p> <p> C 116.19</p>

GENÈVE Rue Micheli-du-Crest 1



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 11/1'329 m²</p> <p> Surfaces commerciales 215 m²</p>	<p>Revenus locatifs 459'906 CHF</p> <p>Etat locatif EL 481'044 CHF</p> <p>Prix de revient PR 3'934'992 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'604'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.01 %</p> <p>Ratio EL/PR 12.22 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 2.01 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Gaz</p>	<p> C 34.06</p> <p> D 151.06</p>

GENÈVE Rue de l'Orangerie 6



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 19/1'070 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 290'160 CHF</p> <p>Etat locatif EL 292'584 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'479'348 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 6'132'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.77 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.53 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Gaz</p>	<p> C 35.58</p> <p> D 158.45</p>

GENÈVE Avenue Peschier 20



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 28/2'037 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 23'716 CHF</p> <p>Etat locatif EL 569'172 CHF</p> <p>Prix de revient PR 15'327'961 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 16'007'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.56 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.71 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Gaz</p>	<p> C 31.60</p> <p> D 140.79</p>

GENÈVE Avenue Peschier 22



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 28/2'500 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 858'794 CHF</p> <p>Etat locatif EL 868'272 CHF</p> <p>Prix de revient PR 10'616'442 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 19'888'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.37 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.18 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.68 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Gaz</p>	<p> C 31.60</p> <p> D 140.79</p>

GENÈVE Rue des Voisins 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'650 m²

Surfaces commerciales
148 m²

Revenus locatifs
535'753 CHF

Etat locatif EL
541'428 CHF

Prix de revient PR
7'900'454 CHF

Valeur vénale VV
9'256'000 CHF

Ratio EL/VV
5.85 %

Ratio EL/PR
6.85 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 30.70

IE D 138.36

Vacant de l'exercice
0.67 %

Vacant juin 2023
0.55 %

GRAND-LANCY Chemin des Palettes 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/2'341 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
575'343 CHF

Etat locatif EL
578'256 CHF

Prix de revient PR
7'410'818 CHF

Valeur vénale VV
8'985'000 CHF

Ratio EL/VV
6.44 %

Ratio EL/PR
7.80 %

Chauffage
Mazout

CO₂ E 55.57

IE E 188.48

Vacant de l'exercice
0.07 %

Vacant juin 2023
0.00 %

GRAND-SACONNEX Chemin des Fins 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/965 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
450'998 CHF

Etat locatif EL
455'160 CHF

Prix de revient PR
5'006'112 CHF

Valeur vénale VV
9'891'000 CHF

Ratio EL/VV
4.60 %

Ratio EL/PR
9.09 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 27.57

IE D 124.27

Vacant de l'exercice
0.40 %

Vacant juin 2023
0.40 %

PETIT-LANCY Chemin du Bac 10, 12, 14 & Avenue du Petit-Lancy 27,29



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
148/9'815 m²

Surfaces commerciales
917 m²

Revenus locatifs
2'835'475 CHF

Etat locatif EL
2'854'545 CHF

Prix de revient PR
37'857'552 CHF

Valeur vénale VV
62'138'000 CHF

Ratio EL/VV
4.59 %

Ratio EL/PR
7.54 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
80.80 kW

CO₂ C 33.25

IE D 145.04

Vacant de l'exercice
0.83 %

Vacant juin 2023
0.52 %

PETIT-LANCY Avenue du Petit-Lancy 31, 31B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'810 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
395'119 CHF

Etat locatif EL
396'247 CHF

Prix de revient PR
7'147'956 CHF

Valeur vénale VV
7'193'000 CHF

Ratio EL/VV
5.51 %

Ratio EL/PR
5.54 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 33.01

IE D 149.10

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

PETIT-SACONNEX Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 766'499 CHF	Ratio EL/VV 5.75 %	Vacant de l'exercice 3.92 %
	Logements (nb/surface) 22/2'007 m²	Etat locatif EL 799'036 CHF	Ratio EL/PR 6.88 %	Vacant juin 2023 3.95 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 11'612'938 CHF	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> Chauffage Gaz</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; background-color: #d9ead3;">CO₂ C 29.39</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; background-color: #d9ead3;">IE D 132.27</div> </div>	
		Valeur vénale VV 13'897'000 CHF		

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 788'954 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %	Vacant de l'exercice 1.53 %
	Logements (nb/surface) 34/2'938 m²	Etat locatif EL 801'204 CHF	Ratio EL/PR 5.77 %	Vacant juin 2023 1.42 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'894'118 CHF	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> Chauffage Gaz</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; background-color: #d9ead3;">CO₂ C 25.45</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> Photovoltaïque 62.20 kW</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; background-color: #d9ead3;">IE C 115.99</div> </div>	
		Valeur vénale VV 16'227'000 CHF		

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 16, 18

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 468'540 CHF	Ratio EL/VV 4.66 %	Vacant de l'exercice 2.34 %
	Logements (nb/surface) 16/1'602 m²	Etat locatif EL 482'520 CHF	Ratio EL/PR 6.27 %	Vacant juin 2023 2.24 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'695'036 CHF	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> Chauffage Gaz</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; background-color: #d9ead3;">CO₂ C 26.18</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> Photovoltaïque 62.20 kW</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; background-color: #d9ead3;">IE C 121.14</div> </div>	
		Valeur vénale VV 10'359'000 CHF		

VERSOIX Route de Sauverny 23, 25, 27, 29, 31

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 572'826 CHF	Ratio EL/VV 5.05 %	Vacant de l'exercice 0.74 %
	Logements (nb/surface) 30/2'117 m²	Etat locatif EL 583'980 CHF	Ratio EL/PR 7.35 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales 52 m²	Prix de revient PR 7'948'347 CHF	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> Chauffage Gaz</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; background-color: #d9ead3;">CO₂ C 33.89</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; background-color: #d9ead3;">IE D 151.63</div> </div>	
		Valeur vénale VV 11'574'000 CHF		

VAUD		Chiffres totaux du canton	
	 Logements (nb/surface) 1'599/119'740 m²	Revenus locatifs 35'377'354 CHF	Ratio EL/VV 4.38 %
	 Surfaces commerciales 8'583 m²	Etat locatif EL 36'230'318 CHF	Ratio EL/PR 5.90 %
		Prix de revient PR 613'693'584 CHF	Vacant de l'exercice 1.39 %
		Valeur vénale VV 827'910'000 CHF	Vacant juin 2023 1.11 %

CHAVANNES		Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 24	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'521'772 CHF	Ratio EL/VV 5.24 %
	 Logements (nb/surface) 80/5'822 m²	Etat locatif EL 1'530'648 CHF	Vacant de l'exercice 0.09 %
	 Surfaces commerciales 597 m²	Prix de revient PR 17'060'862 CHF	Ratio EL/PR 8.97 %
		Valeur vénale VV 29'219'000 CHF	Vacant juin 2023 0.07 %
		 Chauffage Mazout	 CO₂ C 35.80
			 IE D 126.80

CHAVANNES		Avenue de Préfaully 25B-25C	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 859'274 CHF	Ratio EL/VV 5.39 %
	 Logements (nb/surface) 45/3'504 m²	Etat locatif EL 866'796 CHF	Vacant de l'exercice 0.72 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'098'631 CHF	Ratio EL/PR 6.62 %
		Valeur vénale VV 16'083'000 CHF	Vacant juin 2023 0.17 %
		 Chauffage Gaz	 CO₂ C 30.43
			 IE D 137.93

CLARENS		Rue de Jaman 1,3 / Rue William-Thomi 2	
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 234'465 CHF	Ratio EL/VV 2.93 %
	 Logements (nb/surface) 20/1'599 m²	Etat locatif EL 378'864 CHF	Vacant de l'exercice 0.82 %
	 Surfaces commerciales 488 m²	Prix de revient PR 13'159'752 CHF	Ratio EL/PR 2.88 %
		Valeur vénale VV 12'927'000 CHF	Vacant juin 2023 0.19 %
		 Chauffage Gaz	

ECUBLENS		Route du Bois 8	
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 399'053 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %
	 Logements (nb/surface) 27/1'436 m²	Etat locatif EL 406'596 CHF	Vacant de l'exercice 0.79 %
	 Surfaces commerciales 203 m²	Prix de revient PR 6'379'838 CHF	Ratio EL/PR 6.37 %
		Valeur vénale VV 8'233'000 CHF	Vacant juin 2023 0.44 %
		 Chauffage Gaz	 CO₂ C 33.90
			 IE D 153.25

GLAND Chemin de Ruttet 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
84/6'214 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
1'623'901 CHF

Etat locatif EL
1'639'272 CHF

Prix de revient PR
21'212'289 CHF

Valeur vénale VV
33'092'000 CHF

Ratio EL/VV
4.95 %

Ratio EL/PR
7.73 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.75 %

Vacant juin 2023
0.45 %

C 30.06

D 134.64

LA TOUR-DE-PEILZ Chemin de Vassin 38, 40

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'584 m²

Surfaces commerciales
130 m²

Revenus locatifs
372'869 CHF

Etat locatif EL
374'092 CHF

Prix de revient PR
6'267'837 CHF

Valeur vénale VV
8'745'000 CHF

Ratio EL/VV
4.28 %

Ratio EL/PR
5.97 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
0.34 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 87

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'354 m²

Surfaces commerciales
509 m²

Revenus locatifs
667'450 CHF

Etat locatif EL
670'968 CHF

Prix de revient PR
8'794'873 CHF

Valeur vénale VV
11'736'000 CHF

Ratio EL/VV
5.72 %

Ratio EL/PR
7.63 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
0.44 %

Vacant juin 2023
0.43 %

B 11.67

C 104.84

LAUSANNE Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'433 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
862'706 CHF

Etat locatif EL
876'720 CHF

Prix de revient PR
14'011'777 CHF

Valeur vénale VV
17'794'000 CHF

Ratio EL/VV
4.93 %

Ratio EL/PR
6.26 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
1.79 %

Vacant juin 2023
0.25 %

A 8.86

B 79.99

LAUSANNE Avenue de Bethusy 26

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'432 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
346'016 CHF

Etat locatif EL
352'248 CHF

Prix de revient PR
4'243'720 CHF

Valeur vénale VV
7'127'000 CHF

Ratio EL/VV
4.94 %

Ratio EL/PR
8.30 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
0.39 %

Vacant juin 2023
0.00 %

A 9.22

C 83.88

Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Chemin de Chandieu 22



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/1'745 m²

Surfaces commerciales
143 m²

Revenus locatifs
502'862 CHF

Etat locatif EL
526'183 CHF

Prix de revient PR
7'575'269 CHF

Valeur vénale VV
9'973'000 CHF

Ratio EL/VV
5.28 %

Ratio EL/PR
6.95 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
3.83 %

Vacant juin 2023
4.51 %

CO₂ C 37.85

IE D 128.96

LAUSANNE Avenue de Cour 21, 23



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
34/2'072 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
651'820 CHF

Etat locatif EL
656'352 CHF

Prix de revient PR
10'287'980 CHF

Valeur vénale VV
13'626'000 CHF

Ratio EL/VV
4.82 %

Ratio EL/PR
6.38 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
0.03 %

Vacant juin 2023
0.16 %

CO₂ A 9.69

IE C 88.55

LAUSANNE Avenue Edouard Dapples 34A-34G



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
3/366 m²

Surfaces commerciales
599 m²

Revenus locatifs
236'782 CHF

Etat locatif EL
237'768 CHF

Prix de revient PR
2'704'391 CHF

Valeur vénale VV
4'550'000 CHF

Ratio EL/VV
5.23 %

Ratio EL/PR
8.79 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

CO₂ C 26.70

IE D 118.33

LAUSANNE Avenue de Fantaisie 6



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'196 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Revenus locatifs
312'568 CHF

Etat locatif EL
313'128 CHF

Prix de revient PR
4'613'761 CHF

Valeur vénale VV
6'635'000 CHF

Ratio EL/VV
4.72 %

Ratio EL/PR
6.79 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

CO₂ C 36.59

IE E 163.05

LAUSANNE Avenue Floréal 1



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'117 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
264'208 CHF

Etat locatif EL
264'696 CHF

Prix de revient PR
4'008'549 CHF

Valeur vénale VV
5'400'000 CHF

Ratio EL/VV
4.90 %

Ratio EL/PR
6.60 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

CO₂ C 30.44

IE D 138.04

LAUSANNE Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 736'734 CHF	Ratio EL/VV 4.19 %	Vacant de l'exercice 0.11 %
 Logements (nb/surface) 32/2'752 m²	Etat locatif EL 741'660 CHF	Ratio EL/PR 5.53 %	Vacant juin 2023 0.24 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'403'228 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 17'680'000 CHF	 C 26.37	
		 C 119.17	

LAUSANNE Avenue Floréal 14 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 297'434 CHF	Ratio EL/VV 3.80 %	Vacant de l'exercice 0.03 %
 Logements (nb/surface) 13/1'153 m²	Etat locatif EL 297'324 CHF	Ratio EL/PR 5.44 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'468'766 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 7'826'000 CHF	 C 33.54	
		 D 149.08	

LAUSANNE Avenue William-Fraisse 12 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 431'943 CHF	Ratio EL/VV 4.61 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
 Logements (nb/surface) 12/1'459 m²	Etat locatif EL 435'984 CHF	Ratio EL/PR 7.98 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales 476 m²	Prix de revient PR 5'463'740 CHF	 Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 9'465'000 CHF	 B 12.90	
		 D 118.31	

LAUSANNE Avenue de France 80 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 187'989 CHF	Ratio EL/VV 5.02 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
 Logements (nb/surface) 9/626 m²	Etat locatif EL 188'520 CHF	Ratio EL/PR 7.00 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 2'691'461 CHF	 Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 3'758'000 CHF	 D 39.06	
		 D 132.51	

LAUSANNE Avenue de France 87 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 269'918 CHF	Ratio EL/VV 4.97 %	Vacant de l'exercice 0.15 %
 Logements (nb/surface) 11/941 m²	Etat locatif EL 271'008 CHF	Ratio EL/PR 6.50 %	Vacant juin 2023 0.89 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'168'874 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 5'456'000 CHF	 C 25.52	
		 C 116.53	

LAUSANNE Rue Jean-Louis Galliard 2

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 245'817 CHF	Ratio EL/VV 5.39 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 11/715 m²	Etat locatif EL 246'780 CHF	Ratio EL/PR 12.76 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales 149 m²	Prix de revient PR 1'933'684 CHF	Chauffage Gaz <div style="float: right;"> CO₂ C 36.36 IE E 162.36 </div>	
		Valeur vénale VV 4'582'000 CHF		

LAUSANNE Avenue de la Gare 36

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 300'793 CHF	Ratio EL/VV 5.38 %	Vacant de l'exercice 0.78 %
	Logements (nb/surface) 16/1'019 m²	Etat locatif EL 316'320 CHF	Ratio EL/PR 12.07 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 2'621'009 CHF	Chauffage Mazout <div style="float: right;"> CO₂ C 35.65 IE D 121.35 </div>	
		Valeur vénale VV 5'880'000 CHF		

LAUSANNE Avenue de la Gare 38

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 262'763 CHF	Ratio EL/VV 5.34 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 15/820 m²	Etat locatif EL 264'324 CHF	Ratio EL/PR 11.55 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales 86 m²	Prix de revient PR 2'287'596 CHF	Chauffage Mazout <div style="float: right;"> CO₂ C 36.02 IE D 124.07 </div>	
		Valeur vénale VV 4'946'000 CHF		

LAUSANNE Avenue de la Gare 40

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 489'459 CHF	Ratio EL/VV 5.20 %	Vacant de l'exercice 0.09 %
	Logements (nb/surface) 31/1'659 m²	Etat locatif EL 491'160 CHF	Ratio EL/PR 12.05 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'075'930 CHF	Chauffage Mazout <div style="float: right;"> CO₂ C 36.78 IE D 129.41 </div>	
		Valeur vénale VV 9'450'000 CHF		

LAUSANNE Avenue de la Gare 42

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 409'337 CHF	Ratio EL/VV 5.11 %	Vacant de l'exercice 0.91 %
	Logements (nb/surface) 27/1'515 m²	Etat locatif EL 413'688 CHF	Ratio EL/PR 12.08 %	Vacant juin 2023 0.58 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'425'171 CHF	Chauffage Mazout <div style="float: right;"> CO₂ C 35.68 IE D 121.54 </div>	
		Valeur vénale VV 8'092'000 CHF		

LAUSANNE Boulevard de Grancy 20



Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 701'286 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 18/2'288 m²	Etat locatif EL 702'324 CHF	Ratio EL/PR 9.30 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 663 m²	Prix de revient PR 7'551'566 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 14'230'000 CHF	C 31.16	
		D 138.92	

LAUSANNE Boulevard de Grancy 47



Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 777'088 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 17/1'827 m²	Etat locatif EL 780'384 CHF	Ratio EL/PR 6.66 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 1'173 m²	Prix de revient PR 11'717'377 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 15'800'000 CHF	B 12.96	
		D 118.70	

LAUSANNE Rue de la Grotte 5



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 535'050 CHF	Ratio EL/VV 4.22 %	Vacant de l'exercice 1.70 %
Logements (nb/surface) 14/1'264 m²	Etat locatif EL 545'760 CHF	Ratio EL/PR 6.87 %	Vacant juin 2023 1.23 %
Surfaces commerciales 60 m²	Prix de revient PR 7'945'149 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 12'940'000 CHF	A 7.55	
		B 68.33	

LAUSANNE Rue de la Grotte 7



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 469'432 CHF	Ratio EL/VV 4.22 %	Vacant de l'exercice 0.03 %
Logements (nb/surface) 13/1'148 m²	Etat locatif EL 469'632 CHF	Ratio EL/PR 6.72 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'983'623 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 11'120'000 CHF	A 7.74	
		B 69.65	

LAUSANNE Rue de la Grotte 9



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 422'424 CHF	Ratio EL/VV 4.27 %	Vacant de l'exercice 0.59 %
Logements (nb/surface) 11/1'089 m²	Etat locatif EL 424'944 CHF	Ratio EL/PR 6.78 %	Vacant juin 2023 0.79 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'268'502 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 9'952'000 CHF	A 7.70	
		B 69.36	

Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue de Jurigoz 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'109 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
254'483 CHF

Etat locatif EL
254'844 CHF

Prix de revient PR
3'751'582 CHF

Valeur vénale VV
4'489'000 CHF

Ratio EL/VV
5.68 %

Ratio EL/PR
6.79 %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 44.09

IE F 195.94

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Juste-Olivier 19



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'115 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
290'118 CHF

Etat locatif EL
290'892 CHF

Prix de revient PR
4'267'490 CHF

Valeur vénale VV
6'400'000 CHF

Ratio EL/VV
4.55 %

Ratio EL/PR
6.82 %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 43.79

IE F 194.82

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Rue du Liseron 1A-1F



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
6/720 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
294'120 CHF

Etat locatif EL
293'820 CHF

Prix de revient PR
5'035'826 CHF

Valeur vénale VV
6'390'000 CHF

Ratio EL/VV
4.60 %

Ratio EL/PR
5.83 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 20.87

IE C 93.34

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin François-de-Lucinge 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/1'857 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
525'840 CHF

Etat locatif EL
526'872 CHF

Prix de revient PR
4'962'190 CHF

Valeur vénale VV
11'930'000 CHF

Ratio EL/VV
4.42 %

Ratio EL/PR
10.62 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 39.54

IE D 133.87

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Marc-Dufour 1



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
5/393 m²

Surfaces commerciales
260 m²

Revenus locatifs
223'811 CHF

Etat locatif EL
226'032 CHF

Prix de revient PR
3'053'898 CHF

Valeur vénale VV
4'468'000 CHF

Ratio EL/VV
5.06 %

Ratio EL/PR
7.40 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 38.41

IE D 130.41

Vacant de l'exercice
0.57 %

Vacant juin 2023
0.00 %

Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue de Mon-Loisir 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/480 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
138'600 CHF

Etat locatif EL
138'600 CHF

Prix de revient PR
1'449'020 CHF

Valeur vénale VV
2'895'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %

Ratio EL/PR
9.57 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 35.34

IE E 157.59

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue d'Ouchy 64



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
39/2'189 m²

Surfaces commerciales
164 m²

Revenus locatifs
692'038 CHF

Etat locatif EL
697'872 CHF

Prix de revient PR
9'047'620 CHF

Valeur vénale VV
13'305'000 CHF

Ratio EL/VV
5.25 %

Ratio EL/PR
7.71 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 32.29

IE C 110.92

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 1, 3



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/932 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
254'274 CHF

Etat locatif EL
255'396 CHF

Prix de revient PR
3'633'747 CHF

Valeur vénale VV
5'345'000 CHF

Ratio EL/VV
4.78 %

Ratio EL/PR
7.03 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 35.79

IE D 126.24

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/807 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
229'278 CHF

Etat locatif EL
230'484 CHF

Prix de revient PR
3'104'314 CHF

Valeur vénale VV
4'730'000 CHF

Ratio EL/VV
4.87 %

Ratio EL/PR
7.42 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 37.44

IE D 128.35

Vacant de l'exercice
0.27 %

Vacant juin 2023
1.20 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 9, 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/836 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
217'973 CHF

Etat locatif EL
219'528 CHF

Prix de revient PR
2'880'959 CHF

Valeur vénale VV
4'580'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %

Ratio EL/PR
7.62 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 41.13

IE D 143.39

Vacant de l'exercice
0.35 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 13, 15

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 211'695 CHF	Ratio EL/VV 4.79 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 12/798 m²	Etat locatif EL 215'184 CHF	Ratio EL/PR 7.08 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'039'657 CHF	Chauffage Mazout <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> D 41.30 D 142.22 </div>	
		Valeur vénale VV 4'490'000 CHF		

LAUSANNE Avenue Rambert 14

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 155'472 CHF	Ratio EL/VV 5.52 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 9/567 m²	Etat locatif EL 155'472 CHF	Ratio EL/PR 11.81 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 1'316'234 CHF	Chauffage Mazout <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> C 38.33 D 129.56 </div>	
		Valeur vénale VV 2'816'000 CHF		

LAUSANNE Avenue Rambert 18

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 139'415 CHF	Ratio EL/VV 5.65 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 7/491 m²	Etat locatif EL 139'440 CHF	Ratio EL/PR 6.63 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 2'101'606 CHF	Chauffage Mazout <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> E 57.94 F 197.32 </div>	
		Valeur vénale VV 2'469'000 CHF		

LAUSANNE Chemin du Reposoir 10

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 257'126 CHF	Ratio EL/VV 5.50 %	Vacant de l'exercice 0.28 %
	Logements (nb/surface) 13/964 m²	Etat locatif EL 259'104 CHF	Ratio EL/PR 7.67 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'379'743 CHF	Chauffage Mazout <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> D 42.30 D 144.81 </div>	
		Valeur vénale VV 4'713'000 CHF		

LAUSANNE Chemin du Reposoir 14B

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 185'745 CHF	Ratio EL/VV 5.12 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 13/754 m²	Etat locatif EL 186'168 CHF	Ratio EL/PR 6.92 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 2'691'779 CHF	Chauffage Mazout <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> D 42.67 D 147.36 </div>	
		Valeur vénale VV 3'639'000 CHF		

LAUSANNE Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9 



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
20/1'864 m²

Surfaces commerciales
355 m²

Revenus locatifs
557'068 CHF

Etat locatif EL
559'680 CHF

Prix de revient PR
9'049'783 CHF

Valeur vénale VV
11'859'000 CHF

Ratio EL/VV
4.72 %

Ratio EL/PR
6.18 %

Chauffage
à distance **CO₂ B 12.20**

Photovoltaïque
53.25 kW **IE C 111.61**

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 6 



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/729 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
214'704 CHF

Etat locatif EL
214'704 CHF

Prix de revient PR
1'909'825 CHF

Valeur vénale VV
4'087'000 CHF

Ratio EL/VV
5.25 %

Ratio EL/PR
11.24 %

Chauffage
Mazout **CO₂ C 35.53**

IE D 120.48

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 8 



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
20/1'126 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
323'775 CHF

Etat locatif EL
328'896 CHF

Prix de revient PR
2'473'626 CHF

Valeur vénale VV
6'383'000 CHF

Ratio EL/VV
5.15 %

Ratio EL/PR
13.30 %

Chauffage
Mazout **CO₂ C 35.54**

IE D 120.58

Vacant de l'exercice
0.77 %

Vacant juin 2023
1.09 %

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 9 



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

Etat locatif EL
- CHF

Prix de revient PR
31'113'949 CHF

Valeur vénale VV
31'140'000 CHF

Ratio EL/VV
0.00 %

Ratio EL/PR
0.00 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 12 



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
23/1'235 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
371'849 CHF

Etat locatif EL
374'136 CHF

Prix de revient PR
5'837'880 CHF

Valeur vénale VV
6'436'000 CHF

Ratio EL/VV
5.81 %

Ratio EL/PR
6.41 %

Chauffage
Mazout **CO₂ D 47.25**

IE E 160.45

Vacant de l'exercice
0.92 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 14 



 Type d'immeuble Habitation	 Logements (nb/surface) 26/1'390 m²	 Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs 412'368 CHF	Ratio EL/VV 5.45 %	Vacant de l'exercice 0.07 %
			Etat locatif EL 412'968 CHF	Ratio EL/PR 7.39 %	Vacant juin 2023 0.00 %
			Prix de revient PR 5'586'263 CHF		
			Valeur vénale VV 7'577'000 CHF		
			 Chauffage Mazout		 C 30.49
					 C 104.63

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 75 



 Type d'immeuble En construction	 Logements (nb/surface) -/- m²	 Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV - %	Vacant de l'exercice - %
			Etat locatif EL - CHF	Ratio EL/PR - %	Vacant juin 2023 - %
			Prix de revient PR 4'731'743 CHF		
			Valeur vénale VV 4'381'000 CHF		

LE MONT-SUR-LAUSANNE Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5 



 Type d'immeuble Habitation	 Logements (nb/surface) 24/2'752 m²	 Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs 787'210 CHF	Ratio EL/VV 4.75 %	Vacant de l'exercice 1.01 %
			Etat locatif EL 795'444 CHF	Ratio EL/PR 5.61 %	Vacant juin 2023 0.97 %
			Prix de revient PR 14'171'472 CHF		
			Valeur vénale VV 16'732'000 CHF		
			 Chauffage Pellets		 A 4.25
					 C 94.56

LE MONT-SUR-LAUSANNE Chemin des Champs-Meunier 7, 9 



 Type d'immeuble Habitation	 Logements (nb/surface) 18/2'064 m²	 Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs 564'950 CHF	Ratio EL/VV 4.83 %	Vacant de l'exercice 2.92 %
			Etat locatif EL 586'560 CHF	Ratio EL/PR 5.71 %	Vacant juin 2023 2.62 %
			Prix de revient PR 10'265'151 CHF		
			Valeur vénale VV 12'138'000 CHF		
			 Chauffage Pellets		 A 5.87
					 C 123.16

LE MONT-SUR-LAUSANNE Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15 



 Type d'immeuble Habitation	 Logements (nb/surface) 47/4'715 m²	 Surfaces commerciales - m²	Revenus locatifs 1'447'623 CHF	Ratio EL/VV 4.63 %	Vacant de l'exercice 1.59 %
			Etat locatif EL 1'468'764 CHF	Ratio EL/PR 5.37 %	Vacant juin 2023 0.29 %
			Prix de revient PR 27'327'515 CHF		
			Valeur vénale VV 31'690'000 CHF		
			 Chauffage Pellets		 A 4.03
			 Photovoltaïque 107.63 kW		 C 93.17

LUTRY Chemin des Toises 3



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
30/1'796 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
494'669 CHF

Etat locatif EL
507'168 CHF

Prix de revient PR
4'154'784 CHF

Valeur vénale VV
10'297'000 CHF

Ratio EL/VV
4.93 %

Ratio EL/PR
12.21 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 31.17

IE C 107.02

Vacant de l'exercice
2.11 %

Vacant juin 2023
0.00 %

MORGES Rue Dr. Yersin 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/894 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
216'680 CHF

Etat locatif EL
217'200 CHF

Prix de revient PR
3'288'810 CHF

Valeur vénale VV
4'363'000 CHF

Ratio EL/VV
4.98 %

Ratio EL/PR
6.60 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 22.09

IE C 104.02

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

MORGES Rue Dr. Yersin 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/842 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
213'648 CHF

Etat locatif EL
213'648 CHF

Prix de revient PR
2'866'793 CHF

Valeur vénale VV
4'392'000 CHF

Ratio EL/VV
4.86 %

Ratio EL/PR
7.45 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 22.25

IE C 104.95

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

MORGES Rue Dr. Yersin 9



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
9/871 m²

Surfaces commerciales
535 m²

Revenus locatifs
330'071 CHF

Etat locatif EL
335'028 CHF

Prix de revient PR
5'124'947 CHF

Valeur vénale VV
6'519'000 CHF

Ratio EL/VV
5.14 %

Ratio EL/PR
6.54 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 21.59

IE C 100.34

Vacant de l'exercice
0.13 %

Vacant juin 2023
0.00 %

MORGES Rue Dr. Yersin 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'367 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
354'032 CHF

Etat locatif EL
354'132 CHF

Prix de revient PR
4'879'424 CHF

Valeur vénale VV
7'774'000 CHF

Ratio EL/VV
4.56 %

Ratio EL/PR
7.26 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 21.79

IE C 101.79

Vacant de l'exercice
0.02 %

Vacant juin 2023
0.00 %

NYON Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'856'193 CHF	Ratio EL/VV 3.27 %	Vacant de l'exercice 3.92 %
Logements (nb/surface) 66/4'804 m²	Etat locatif EL 1'932'120 CHF	Ratio EL/PR 3.32 %	Vacant juin 2023 4.27 %
Surfaces commerciales 164 m²	Prix de revient PR 58'201'354 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 59'162'000 CHF	B 18.20	
		C 82.52	

NYON Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 2'083'657 CHF	Ratio EL/VV 3.20 %	Vacant de l'exercice 10.29 %
Logements (nb/surface) 61/5'113 m²	Etat locatif EL 2'409'804 CHF	Ratio EL/PR 3.31 %	Vacant juin 2023 8.56 %
Surfaces commerciales 1'446 m²	Prix de revient PR 72'740'874 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 75'196'000 CHF	B 15.15	
		Photovoltaïque 72.80 kW	
		B 68.82	

NYON Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 367'584 CHF	Ratio EL/VV 4.93 %	Vacant de l'exercice 0.04 %
Logements (nb/surface) 24/1'537 m²	Etat locatif EL 369'876 CHF	Ratio EL/PR 7.60 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'866'476 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 7'509'000 CHF	D 42.95	
		F 190.97	

NYON Route de Saint-Cergue 4B



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 355'265 CHF	Ratio EL/VV 4.73 %	Vacant de l'exercice 0.33 %
Logements (nb/surface) 20/1'263 m²	Etat locatif EL 365'904 CHF	Ratio EL/PR 7.87 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 115 m²	Prix de revient PR 4'652'146 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 7'733'000 CHF	B 22.24	
		C 99.86	

PRILLY Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 453'046 CHF	Ratio EL/VV 4.88 %	Vacant de l'exercice 0.22 %
Logements (nb/surface) 28/1'727 m²	Etat locatif EL 455'800 CHF	Ratio EL/PR 7.15 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'370'712 CHF	Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 9'349'000 CHF	D 39.12	
		D 132.89	

PRILLY Chemin du Platane 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
17/1'055 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
290'418 CHF

Etat locatif EL
290'916 CHF

Prix de revient PR
3'941'165 CHF

Valeur vénale VV
6'195'000 CHF

Ratio EL/VV
4.70 %

Ratio EL/PR
7.38 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 47.68

IE E 162.60

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

PRILLY Chemin du Platane 6



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'938 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
554'339 CHF

Etat locatif EL
555'768 CHF

Prix de revient PR
8'418'998 CHF

Valeur vénale VV
12'240'000 CHF

Ratio EL/VV
4.54 %

Ratio EL/PR
6.60 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
52.50 kW

CO₂ C 25.40

IE C 113.91

Vacant de l'exercice
0.08 %

Vacant juin 2023
0.32 %

PULLY Chemin du Fau-Blanc 3, 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'210 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
315'454 CHF

Etat locatif EL
318'492 CHF

Prix de revient PR
5'048'965 CHF

Valeur vénale VV
5'471'000 CHF

Ratio EL/VV
5.82 %

Ratio EL/PR
6.31 %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 40.19

IE E 179.52

Vacant de l'exercice
0.97 %

Vacant juin 2023
0.60 %

PULLY Chemin de Liaudoz 46



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'529 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
449'559 CHF

Etat locatif EL
453'852 CHF

Prix de revient PR
7'435'801 CHF

Valeur vénale VV
10'330'000 CHF

Ratio EL/VV
4.39 %

Ratio EL/PR
6.10 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 27.08

IE D 121.05

Vacant de l'exercice
0.24 %

Vacant juin 2023
0.00 %

PULLY Chemin des Plateires 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/1'057 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
292'992 CHF

Etat locatif EL
298'392 CHF

Prix de revient PR
3'166'314 CHF

Valeur vénale VV
6'409'000 CHF

Ratio EL/VV
4.66 %

Ratio EL/PR
9.42 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 18.36

IE C 82.88

Vacant de l'exercice
0.26 %

Vacant juin 2023
0.00 %

PULLY Chemin de Somais 18, 20

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/840 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
257'952 CHF

Etat locatif EL
263'664 CHF

Prix de revient PR
2'999'331 CHF

Valeur vénale VV
5'311'000 CHF

Ratio EL/VV
4.96 %

Ratio EL/PR
8.79 %

Vacant de l'exercice
0.76 %

Vacant juin 2023
4.69 %

Chauffage
Gaz

D 40.88

E 181.73

PULLY Chemin de Somais 22, 24

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/846 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
263'274 CHF

Etat locatif EL
263'664 CHF

Prix de revient PR
3'079'452 CHF

Valeur vénale VV
5'584'000 CHF

Ratio EL/VV
4.72 %

Ratio EL/PR
8.56 %

Vacant de l'exercice
0.11 %

Vacant juin 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

D 41.94

E 185.86

RENS Avenue de Longemalle 12, 14

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
60/3'840 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
924'681 CHF

Etat locatif EL
933'852 CHF

Prix de revient PR
9'970'885 CHF

Valeur vénale VV
20'016'000 CHF

Ratio EL/VV
4.67 %

Ratio EL/PR
9.37 %

Vacant de l'exercice
0.69 %

Vacant juin 2023
0.20 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
58.40 kW

A 10.02

C 91.74

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 27A

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/849 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
235'387 CHF

Etat locatif EL
240'144 CHF

Prix de revient PR
2'681'362 CHF

Valeur vénale VV
3'950'000 CHF

Ratio EL/VV
6.08 %

Ratio EL/PR
8.96 %

Vacant de l'exercice
0.86 %

Vacant juin 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

C 30.24

D 134.73

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 29A

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/849 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
216'527 CHF

Etat locatif EL
217'044 CHF

Prix de revient PR
2'873'162 CHF

Valeur vénale VV
3'597'000 CHF

Ratio EL/VV
6.03 %

Ratio EL/PR
7.55 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

C 30.20

D 134.82

ST.-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 33


 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
12/1'101 m²

 Surfaces commerciales
- m²

 Revenus locatifs
418'388 CHF

 Etat locatif EL
425'520 CHF

 Prix de revient PR
7'109'427 CHF

 Valeur vénale VV
10'570'000 CHF

 Ratio EL/VV
4.03 %

 Ratio EL/PR
5.99 %

 Chauffage
Gaz

 Vacant de l'exercice
0.56 %

 Vacant juin 2023
0.51 %
YVERDON-LES-BAINS

Chemin de Fontenay 11


 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
22/1'376 m²

 Surfaces commerciales
- m²

 Revenus locatifs
290'798 CHF

 Etat locatif EL
293'328 CHF

 Prix de revient PR
4'214'325 CHF

 Valeur vénale VV
4'544'000 CHF

 Ratio EL/VV
6.46 %

 Ratio EL/PR
6.96 %

 Chauffage
Gaz

 Vacant de l'exercice
0.65 %

 Vacant juin 2023
0.00 %

 Unités de mesure des données de CO₂ et d'IDC
 des étiquettes énergétiques :

07

Rapport de l'organe de révision



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collec- tifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Realstone
SA, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Solvalor 61 – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2023, 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 63) 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 des états financiers conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit (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.

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.

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

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

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

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Liubov Chernikova
Expert-révisseuse agréée

Lausanne, 25 septembre 2023



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
www.realstone.ch

Crédits photos

Adobe Stock
Yannic Bartolozzi
Andre Bernet
Adrien Cater
Yomira Studio
Olivier Fatzer
Jeremy Bierer
Mirko Martino

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.

Publication

Le présent rapport a été publié le 26 septembre 2023.

Disclaimer

Ces documents et leurs 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. 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