

Fonds immobilier Solvalor 61

Acquisition d'un immeuble résidentiel au centre de Genève grâce au premier apport en nature du fonds Solvalor 61



Genève – Rue de la Baillive 3

Lausanne, le 19 août 2025 – Solvalor 61 a acquis un immeuble résidentiel sis Rue de la Baillive 3 à Genève, en ligne avec sa stratégie visant des biens dans les centres urbains de Suisse romande à forte demande. L'opération, réalisée sous la forme d'un apport en nature, est la première de ce type pour le fonds. Elle témoigne de l'expertise grandissante de la direction de fonds Realstone SA en la matière.

Un immeuble résidentiel d'une valeur de CHF 8 millions a rejoint le portefeuille du fonds Solvalor 61 le 11 juillet dernier. Situé Rue de la Baillive 3 à Genève, dans le quartier prisé de Plainpalais, il bénéficie d'un emplacement privilégié au centre-ville, à proximité de toutes les commodités. Ce bien comprend 12 logements dans un très bon état d'entretien, pour une surface locative résidentielle totale de 680 m², ainsi qu'une surface commerciale de 30 m² au rez-de-chaussée. L'immeuble présente un taux d'occupation de 100% et un rendement locatif stable. L'acquisition a été effectuée à un rendement brut de 3.43% et possède une réserve locative estimée à 26%.

Cette opération présente un double intérêt majeur. D'une part, elle renforce la présence de Solvalor 61 sur le marché résidentiel genevois, qui représente près de 30% de la valeur vénale de son portefeuille. Elle s'inscrit dans une logique de prise de valeur à long terme, dans un contexte de rareté foncière et de demande constante en logements de qualité à Genève. D'autre part, il s'agit de la première acquisition effectuée par Solvalor 61 via un apport en nature depuis que le contrat de fonds l'y autorise.

Aussi appelé swap, l'apport en nature consiste à acquérir un immeuble pour Solvalor 61 en échange d'un nombre de parts du fonds d'une valeur équivalente. C'est une solution intéressante pour les deux parties. Du côté du fonds Solvalor 61, c'est une manière d'intégrer à son portefeuille des actifs de qualité en limitant la mobilisation de sa trésorerie, parfois via des canaux inédits ou hors marché.

Du côté du propriétaire, ce mécanisme lui permet de répondre à plusieurs enjeux majeurs. D'abord, il se libère des contraintes et de la complexité de la gestion locative tout en continuant à bénéficier de la valeur de son bien grâce au travail de professionnels qui en assurent un meilleur rendement. Ensuite, à l'heure où les réglementations énergétiques deviennent toujours plus contraignantes, il s'évite d'endosser la charge financière et technique d'une rénovation. Enfin, en devenant investisseur au sein d'un portefeuille plus vaste et diversifié, avec 25% d'immeubles construits après 2000 et doté d'une politique d'investissement planifiée sur dix ans, il se prémunit contre tout risque de vacant ou de perte de valeur. En outre, les parts du fonds reçues en échange de son immeuble, cotées à la bourse suisse SIX, peuvent être facilement cédées sur le marché, transmises ou divisées entre plusieurs héritiers lors d'une succession. Les immeubles de Solvalor 61 étant exclusivement détenus en propriété foncière directe, l'imposition des revenus et de la fortune immobilière s'opère auprès du fonds lui-même. Les porteurs de parts en sont ainsi exonérés, ce qui rend l'apport en nature aussi fiscalement intéressant pour le propriétaire qui cède son bien.

Dans le cadre de cet apport en nature, 14'903 nouvelles parts du fonds Solvalor 61 ont été émises. La direction de fonds Realstone SA va donc étudier de nouvelles opérations de ce type lorsqu'elle en aura l'opportunité, afin de poursuivre la diversification du portefeuille Solvalor 61, avec des immeubles résidentiels bien situés offrant une solidité locative immédiate et un potentiel de prise de valeur sur le long terme.

Des photos sont disponibles à ce lien:

[Genève – Rue de la Baillive 3 \(crédit photo: Sylvain Richoz\)](#)

Contacts pour les investisseurs:

Hugo Debreczeny, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 41 / hugo.debreczeny@realstone.ch

Julien Brasey, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 13 / julien.brasey@realstone.ch

Contact pour les médias:

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 58 262 00 09 / mirko.martino@realstone.ch

DISCLAIMER Ce document et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels ainsi que les factsheets trimestrielles. Les performances historiques 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.