



SOLVALOR 61

Fonds de placement immobilier Lausanne

(Fonds immobilier de droit suisse)

Emission 2025 de nouvelles parts contre droits de souscription

Période de souscription	Du 16 octobre au 29 octobre 2025, 12.00
Négoce du droit de souscription	Du 16 octobre au 27 octobre 2025
Rapport de souscription	8 parts actuellement détenues SOLVALOR 61 donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part SOLVALOR 61
Prix de souscription	CHF 250.50 net par nouvelle part SOLVALOR 61
	Le prix de souscription a été fixé conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds; il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 30 juin 2025 et il comprend l'achat d'une participation au bénéfice en cours, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2025, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus et une commission d'émission conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds.
Libération	5 novembre 2025
Méthode d'émission	L'émission est menée à la commission ("best effort basis"), c'est-à-dire une émission sans prise ferme, mais une offre de souscription publique aux détenteurs de parts existants en Suisse. Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction du Fonds seulement après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Par conséquent, le maximum de nouvelles parts envisagées peut ne pas être atteint et le montant de l'émission sera réduit en conséquence. La direction de fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, d'exercer les parts non souscrites et de les placer aux meilleures conditions sur le marché. Une fois le délai de souscription écoulé, la direction de fonds rendra public le nombre de parts à émettre réellement. Les nouvelles parts seront proposées aux conditions indiquées dans les chapitres suivants.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Monnaie de négoce	CHF (francs suisses)
Organisme de compensation / Banque de Dépôt	UBS Switzerland AG
Numéros de valeur / ISIN / Symboles	Parts: 278.545 / CH0002785456 / SOL Droits de souscription: 149233811 / CH1492338111 / SOL1

Banque mandatée:
UBS AG

Le présent prospectus d'émission a été établi selon les informations spécialisées relatives à l'émission de parts de fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 25 mai 2010 (état au 15 avril 2025) et, sur la base de l'art. 51, al. 3 de la loi sur les services financiers (LSFin), n'a pas été vérifié ni approuvé par un organe de contrôle suisse selon l'art. 52 LSFin. Selon l'art. 48, al. 1 LSFin, le contrat de fonds intégré, annexes incluses, constitue le prospectus au sens de la LSFin. Il a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).

Le présent prospectus d'émissions, y compris le contrat de fonds intégré, annexes incluses (collectivement désignés comme étant le «prospectus») constitue la base unique pour toutes les souscriptions de parts du fonds immobilier SOLVAOR 61 (ci-après le «fonds» ou le «fonds immobilier») dans le cadre de l'émission décrite dans le prospectus.

Les investisseurs potentiels sont priés de lire attentivement le prospectus, en particulier le chapitre «Risques».

SOMMAIRE

Restrictions de vente	3
Offre de souscription	4
Risques	6
Données générales sur SOLVALOR 61	9
Rapport annuel 2024 / 2025	Annexe A
Prospectus avec contrat intégré – août 2025	Annexe B

RESTRICTIONS DE VENTE

Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds à l'étranger, les dispositions concernant les fonds de placement et celles d'ordre fiscal en vigueur dans le pays concerné s'appliquent.

L'émission des parts du fonds s'adresse au public uniquement en Suisse.

En dehors de la Suisse, la vente, le courtage ou le transfert des parts de fonds ainsi que la distribution de ce prospectus et d'autres documents relatifs à l'offre et la vente des parts de ce fonds peuvent être limités ou interdits. En particulier, les restrictions suivantes s'appliquent:

U.S.A., U.S. persons

SOLVALOR 61 investment funds has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of SOLVALOR 61 investment fund have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore units of SOLVALOR 61 investment fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories.

Units of this fund may not be offered, sold or delivered to US citizens, individuals domiciled in the US and/or other natural persons or legal entities whose income and/or earnings are subject to US income tax, regardless of source, as well as persons who are considered to be US persons pursuant to regulation S of the US Securities Act of 1933 and/or the US Commodity Exchange Act, each in its most recent version.

European Economic Area and the United Kingdom

In relation to each Member State of the European Economic Area and the United Kingdom, no units of SOLVALOR 61 investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold to the public in that Member State and/or the United Kingdom except that an offer of such units to the public in that Member State and/or the United Kingdom may be made:

- a) at any time to any legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Regulation;
- b) at any time to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Regulation), subject to obtaining the prior consent of the relevant Lead Manager(s) nominated by the Issuer for any such offer; or
- c) at any time in any other circumstances falling with Article 1(4) of the Prospectus Regulation,

provided that no such offer of units referred to in (a) to (c) above shall require the Issuer or the bank in charge to publish a prospectus pursuant to Article 3 of the Prospectus Regulation, or supplement a prospectus pursuant to Article 23 of the Prospectus Regulation.

For the purposes of this provision, the expression an "**offer of units to the public**" in relation to any units in any Member State and/or the United Kingdom means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe for the units and the expression "**Prospectus Regulation**" means Regulation (EU) 2017/1129, and in case of the United Kingdom, as adopted by the United Kingdom by virtue of the European Union (Withdrawal) Act 2018.

OFFRE DE SOUSCRIPTION

Base juridique

Realstone SA, Lausanne, agissant en tant que Direction de fonds pour SOLVALOR 61 Fonds de placement immobilier Lausanne ("SOLVALOR 61"), a décidé de procéder à l'émission de nouvelles parts du Fonds.

Emission contre droits de souscription

Sur la base des 5'802'687 parts de fonds en circulation au 30 septembre 2025

au maximum 725'335 nouvelles parts SOLVALOR 61

sont offertes aux porteur de parts SOLVALOR 61 **du 16 octobre au 29 octobre 2025, 12h00** aux conditions suivantes:

1. Rapport de souscription

Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part actuelle. 8 droits de souscription donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part SOLVALOR 61 contre paiement du prix d'émission en espèces.

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 15 octobre 2025 (après la clôture du négoce); les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 16 octobre 2025.

L'émission est menée à la commission ("best effort basis"), c'est-à-dire une émission sans prise ferme, mais une offre de souscription en Suisse. Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction du Fonds seulement après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Par conséquent, le maximum de nouvelles parts envisagées peut ne pas être atteint et le montant de l'émission sera réduit en conséquence. La direction de fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, d'exercer les parts non souscrites et de les placer aux meilleures conditions sur le marché. Une fois le délai de souscription écoulé, la direction de fonds rendra public le nombre de parts à émettre réellement. Les nouvelles parts seront proposées aux conditions indiquées dans les chapitres suivants.

2. Prix de souscription

CHF 250.50 net par nouvelle part SOLVALOR 61

Le prix de souscription a été fixé conformément au « Prospectus avec contrat intégré » du Fonds ; il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 30 juin 2025 et il comprend l'achat d'une participation au bénéfice en cours, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2025, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus et une commission d'émission conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds.

3. Exercice du droit de souscription

Les titulaires seront informés par leur banque dépositaire concernant la procédure d'attribution et d'exercice des droits de souscription. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire. En plus, les titulaires peuvent ordonner à leur banque dépositaire durant la période de souscription de vendre en totalité ou en partie leurs parts ou d'acheter des parts supplémentaires auprès de la SIX Swiss Exchange. Seules peuvent être souscrites

des parts complètes (aucune part fractionnée ne sera émise). Les droits de souscription non exercés pendant le délai de souscription perdent leur valeur et ne donnent droit à aucune indemnité dès le 29 octobre, 12h00.

4. Négoce du droit de souscription

Il y a un négoce officiel des droits de souscription à la SIX Swiss Exchange du 16 octobre au 27 octobre 2025. Ni UBS Switzerland AG ni une société y affiliée assume la fonction de "market maker" des droits de souscription.

La valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange est sujette à des fluctuations dues à l'offre et à la demande. Il n'y a aucune garantie quant au développement d'un marché actif des droits de souscription au cours de cette période. La valeur intrinsèque des droits de souscription ne peut être garantie.

5. Jour ex droits

À partir du 16 octobre 2025 les parts SOLVALOR 61 seront négociées ex droit de souscription à la SIX Swiss Exchange.

6. Libération

La libération des nouvelles parts SOLVALOR 61 aura lieu le 5 novembre 2025.

7. Cotation

La cotation de nouvelles parts SOLVALOR 61 a été demandée et approuvée pour le 5 novembre 2025 conformément avec le "standard pour les placements collectifs de capitaux" à la SIX Swiss Exchange.

8. Forme et livraison du nouvelles parts

Les nouvelles parts SOLVALOR 61 ne seront pas livrées sous forme de titre physique. Les nouvelles parts sont émises sous forme de titres intermédiés. Les parts peuvent être livrées par SIX SIS SA.

9. Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit à la répartition du revenu du Fonds à partir du 5 novembre 2025. La répartition pour l'exercice 2025/26 sera versée en octobre 2026.

10. Force Majeure

La direction du Fonds est autorisée, en raison d'événements marquants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou relative à la bourse ou autres incidents graves à tout moment avant le début du négoce de droit de souscription, prévu pour le 16 octobre 2025, de reporter l'émission des nouvelles parts à une date ultérieure ou de ne pas l'effectuer du tout. Une décision correspondante serait publiée par communiqué de presse.

RISQUES

Risques liés à l'investissement

SOLVALOR 61 est soumis aux dispositions de protection des investisseurs de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006. Lesdites dispositions peuvent éventuellement minimiser les risques cités mais ne peuvent en aucun cas les supprimer.

Les investisseurs qui envisagent l'achat de parts du fonds immobilier SOLVALOR 61 dans le cadre de cette émission sont invités à prendre connaissance des facteurs de risque spécifiques ci-après (énumération non exhaustive). De tels risques peuvent, individuellement ou combinés, exercer un impact négatif sur la situation bénéficiaire du fonds immobilier et sur l'évaluation de la fortune du fonds ainsi que sur le cours boursier. Ils peuvent en outre entraîner une réduction de la valeur des parts.

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

SOLVALOR 61 investit en priorité dans des immeubles d'habitation situés dans les centre-ville de Suisse romande ainsi que le canton de Berne, d'où sa dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle et aux conditions-cadres économiques. A titre d'exemple, une évolution conjoncturelle défavorable peut entraîner une hausse des logements vacants. Par conditions-cadres économiques générales, on entend entre autres un ralentissement économique généralisé, une variation des taux d'inflation / taux de référence en Suisse ou de l'attrait des facteurs de localisation des zones économiques centrales suisses en comparaison internationale. Une évolution conjoncturelle négative peut également peser sur l'environnement boursier, ce qui peut se répercuter sur la SIX Swiss Exchange et donc sur les cours des parts.

Transformations au sein du marché immobilier suisse

Par le passé, le marché immobilier affichait des structures cycliques. A l'avenir également, les fluctuations cycliques de l'offre et de la demande peuvent survenir sur les marchés des locataires et des propriétaires. Ces fluctuations ne vont pas forcément de pair avec l'évolution conjoncturelle générale. Toutefois, la demande d'immeubles d'habitation notamment est liée à l'évolution de la conjoncture ainsi qu'à la croissance de la population. Une offre excessive risque d'entraîner une réduction des revenus locatifs et des prix de l'immobilier tandis qu'un tarissement de l'offre se traduit par une hausse de ceux-ci. De ce fait, aucune conclusion fiable ne peut être émise concernant les prévisions d'évolution du marché suisse de l'immobilier. De plus, on ne peut exclure des écarts sensibles de l'immobilier en fonction de sa localisation et/ou de son affectation.

Plusieurs observateurs du marché immobilier indiquent une surchauffe possible du marché immobilier suisse dans différentes régions/villes, respectivement dans certains segments du marché immobilier. Fort de ces constats, une influence négative sur l'évaluation de la fortune du fonds, ainsi que sur la valeur des parts n'est pas à exclure.

Liquidités restreintes

Le marché de l'immobilier suisse se caractérise par une liquidité restreinte, en particulier pour les immeubles de plus grande taille, ce qui peut avoir des répercussions négatives sur les prix. Il existe un risque que l'achat ou la vente à court terme de biens immobiliers assez importants soit, en fonction de la situation du marché, en partie impossible ou possible sous réserve de concessions tarifaires.

Evolution des taux

Les variations des taux d'intérêt du marché des capitaux (en particulier du taux d'intérêt hypothécaire) et de l'inflation ou des prévisions d'inflation peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur des biens immobiliers et sur l'évolution des revenus locatifs ainsi que sur les coûts de financement. Une modification du niveau des taux d'intérêt peut ainsi avoir une influence négative sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

L'évolution des taux d'intérêt dans les mois et années à venir reste soumise à de nombreuses incertitudes et il n'est pas non plus possible de prévoir précisément dans quel sens les taux d'intérêt évolueront dans un avenir proche.

Evaluation de l'immobilier

Conformément aux dispositions transitoires, suite à l'introduction de la nouvelle loi sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, ainsi qu'à la directive concernant les Fonds immobiliers du 2 avril 2008, la méthode d'évaluation est celle du Discounted Cash Flow (DCF), méthode imposée par la LPCC. Cette évaluation est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de dix ans. L'escompte des flux de paiements résultants, ainsi que la valeur résiduelle en fonction de la période prolongée concernée permet d'obtenir la valeur vénale. La valeur vénale des immeubles correspond à un prix qui pourrait être appliqué dans le cadre de relations commerciales usuelles et sous réserve d'un comportement d'achat et de vente prudent. Le prix résultant dépend, entre autres, de l'environnement économique et les circonstances concrètes de la transaction. Cela peut générer des écarts par rapport aux évaluations (concernant l'évaluation de la fortune du fonds et des parts).

Construction de bâtiments, projets en construction

La direction du fonds peut décider d'investir dans la construction de bâtiments pour le compte du fonds. Jusqu'à l'achèvement desdits bâtiments, les investissements peuvent nécessiter des moyens considérables sur une période prolongée, et cela peut prendre un certain temps avant que les bâtiments génèrent un rendement. De plus, la construction de bâtiments peut impliquer tous les risques inhérents à la planification et à l'exécution des travaux, en particulier pour les projets majeurs. En outre, la direction du fonds évalue les émissions de CO₂ des biens immobiliers du portefeuille. Afin de respecter l'engagement fixé dans le contrat de fonds de réduire ces émissions à moins de 12 kg CO₂/m², des travaux de rénovation énergétique sont prévus sur certains bâtiments. Bien que la direction du fonds s'efforce de tenir compte de ces futurs travaux dans le prix d'achat et la valeur de marché des immeubles, il ne peut être exclu que les dépenses finales liées aux travaux de rénovation énergétique soient plus élevées que prévues. Les travaux de rénovation sont également soumis aux risques de construction susmentionnés.

Risques environnementaux

A l'achat d'immeubles, la direction du fonds vérifie les risques environnementaux. Si des nuisances ou problèmes environnementaux sont constatés, soit les coûts prévisibles seront soit intégrés au calcul du prix d'achat, soit une indemnisation sera convenue avec le vendeur, soit l'achat de l'immeuble sera décliné. Toutefois, l'apparition ultérieure de sites contaminés, inconnus jusqu'alors, ne peut globalement pas être exclue. Il peut en découler de considérables coûts d'assainissement imprévus ainsi que des conséquences sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Des changements de lois et de directives ainsi que des éventuels impacts liées à des interventions réglementaires dans le marché immobilier

D'éventuels changements liés aux lois en vigueur, de diverses prescriptions ou de la pratique des autorités, en particulier dans le domaine du droit fiscal (réforme III de l'impôt des entreprises), du droit du bail, du droit de l'environnement, de la loi sur l'aménagement du territoire et du droit de superficie,

ou encore du droit de placement collectif des capitaux et des marchés des capitaux ainsi que la législation fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller) peuvent exercer un impact sur les prix de l'immobilier, les coûts et revenus, et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Des interventions réglementaires comme les exigences au capital propre des banques agréementées et des critères appliqués à l'accord des crédits hypothécaires plus sévères ont pour conséquence une tendance diminuante à la demande dans le marché immobilier et, en conséquence, peuvent avoir une influence négative sur l'évaluation de la fortune du fonds.

Formation des prix

Bien que les parts SOLVALOR 61 soient cotées à la SIX Swiss Exchange, on ne peut garantir en permanence un marché suffisamment liquide pour les parts. Un volume de liquidités insuffisant peut avoir des retombées négatives sur la négociabilité et les cours des parts et entraîner un regain de volatilité des cours. On ne peut garantir que les parts seront négociées au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire, voire au-dessus.

La direction du fonds s'engage à racheter les parts à la fin d'un exercice sous réserve d'un préavis de 12 mois aux conditions fixées dans le contrat du fonds.

Evolution de la valeur du fonds immobilier

La performance obtenue par le passé ne saurait préjuger de la performance future des parts de fonds.

DONNÉES GÉNÉRALES SUR SOLVALOR 61

Le Fonds

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 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. Avec une allocation résidentielle de 96% au 30 juin 2025, SOLVALOR 61 représente l'un des fonds résidentiels les plus purs du marché.

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 et 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'émissions opérationnelles de CO2 est d'atteindre le 12 kg/m²/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031.

Au 30 juin 2025, le fonds détient 118 immeubles pour une fortune totale de CHF 1.8 milliard et une fortune nette de CHF 1.4 milliard.

Structure actuelle du portefeuille immobilier de SOLVALOR 61 (en valeur vénale) au 30 juin 2025

Immeubles d'habitation	96%
Immeubles à usage mixte	3%
Immeubles commerciaux	1%
Total	100%

Chiffres clés au 30 juin 2025

Valeur vénale des immeubles	CHF	1'791 Mios
Fortune totale du Fonds	CHF	1'804 Mios
Fortune nette du Fonds	CHF	1'410 Mios
Dettes hypothécaires et autres prêts non garantis par des hypothèques	CHF	315 Mios
Prix de revient	CHF	1'349 Mios

Chiffres par part

Valeur nette d'inventaire	CHF	243.64
Distribution revenu ordinaire	CHF	5.40

Organes et direction de Realstone SA

Realstone SA est une société de direction de fonds de placement de droit suisse basée à Lausanne. Active dans les fonds immobiliers, elle assume la direction du fonds de placement immobilier SOLVALOR 61. Dans la gestion, Realstone SA collabore avec des agences immobilières dans le canton de Vaud, Genève et Berne chargées de la gestion courante des 118 immeubles composant le portefeuille de SOLVALOR 61.

Le capital-actions s'élève à CHF 2'500'000 (entièrement libéré).

Conseil d'administration

Yann Wermeille, Président
Yvan Schmidt, Vice-Président
Esteban Garcia, Administrateur

Direction

Julian Reymond, CEO
Guillaume Fahrni, CFO

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Zurich et Bâle

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers S.A., Av. de la Rasude 5, 1006 Lausanne

Experts permanents

CBRE (Geneva) SA, 1205 Genève, représenté par Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann
Wüest Partner SA, 1204 Genève, représenté par Pascal Marazzi-de Lima et Vincent Clapasson

Fiscalité

Le fonds immobilier SOLVALOR 61 possédant tous ses immeubles en nom propre et non pas par l'intermédiaire de sociétés immobilières, est ainsi un sujet fiscal. Par conséquent, les impôts sont payés par le Fonds de placement immobilier. Cela signifie pour les porteurs de parts :

- Absence d'impôt anticipé de 35% lors du paiement du coupon;
- Pas d'impôts sur le revenu des parts pour les porteurs de parts SOLVALOR 61 domiciliés en Suisse;
- Pas d'impôts ou impôts réduit sur la fortune des parts pour les personnes physiques domiciliées en Suisse qui sont détentrices de parts SOLVALOR 61 (imposition pour les personnes morales).

Publication des cours

Le cours des parts du fonds est publié sur le site Internet suivant :

<https://www.swissfunddata.ch/sfdpub/fr/funds/detail/84763#tab-content>

Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission de capital 2025 sera utilisé pour (A) financer l'acquisition d'immeubles et de projets de construction en Suisse romande, (B) financer des investissements dans des projets de construction et de rénovation et (C) rembourser la dette hypothécaire du fonds afin de maintenir le coefficient d'endettement à un niveau modéré.

A. Financement des acquisitions

La liste des principales acquisitions réalisées par le fonds Solvalor 61 et financées par l'émission de capital 2025 est présentée ci-dessous :

Canton	Commune	Type	Statut	Prix d'acquisition (CHFm)	Rdt. brut
VD	Lausanne	Immeuble résidentiel	Acquis en 2024	12	3.8%
GE	Genève	Immeuble en construction	Acquis en 2025	48*	5.7%
GE	Genève	Immeuble en construction	Acquis en 2025	57*	3.9%
VD	Lausanne	Immeuble résidentiel	Acquis en 2025	6	3.8%
VD	Prilly	Immeuble mixte	Acquis en 2025	8	3.9%
Total				132	4.5%

* Inclut également les coûts de construction

L'objectif de l'émission 2025 est de financer ces acquisitions en remboursant une partie ou la totalité de la dette qui a été contractée pour mener à bien ces transactions.

La Direction de fonds se réserve également le droit d'inclure dans la liste ci-dessus d'autres opportunités d'acquisitions en cours ou futures et d'utiliser le produit de l'émission pour ces nouvelles transactions.

B. Financement des investissements dans des projets de construction et de rénovation

Le fonds SOLVALOR 61 mène régulièrement des opérations de construction ou de rénovation sur les immeubles composant son portefeuille. L'objectif est d'exploiter le potentiel de densification du parc existant et de rajeunir l'âge économique du portefeuille par des rénovations énergétiques, complétées par de nouvelles constructions.

Le produit de l'émission servira à financer des opérations de rénovation, de densification / surélévation ou de construction pour le compte du fonds SOLVALOR 61. Parmi ces opérations, la liste des principaux chantiers en cours ou imminents est présenté ci-dessous.

Immeuble	Nature du projet	Livraison prévisionnelle	Montant (CHFm)
Lancy (GE) Ch. du Bac 10/14 et Av. du Petit-Lancy 27-29 et 31-31b	Réno., surélév. et transformation	2028	20
Chavannes- près-Renens (VD), Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22 et 24	Rénovation	2026	9
Saint-Sulpice (VD), Chemin de l'Ochettaz 27A et 29A	Réno., aménag. combles	2026	5
Chavannes-près-Renens (VD), Avenue de Préfaully 25B-25C	Rénovation	2026	5
Prilly (VD), Chemin de la Coudraie 7, 9 et 11	Réno., aménag. combles	2026	5
Pully (VD), Chemin de Fau-Blanc 3 et 5	Réno., surélév.	2026	4
Total projets en cours			47

La Direction de fonds se réserve le droit d'utiliser le produit de l'émission pour d'autres opérations de construction / rénovation non listées ci-dessus.

C. Réduction de l'endettement hypothécaire

Le produit de l'émission sera en outre utilisé pour réduire la dette hypothécaire du fonds, dans le but de maintenir le coefficient d'endettement à un niveau faible à modéré.

Modifications du capital durant les trois dernières années

Le 7 juin 2024, 723'473 nouvelles parts du fonds ont été émises.
Le 11 juillet 2025, 14'903 nouvelles parts du fonds ont été émises dans le cadre d'un apport en nature d'un immeuble résidentiel situé à Genève (GE).
Hormis les opérations listées ci-dessus, il n'y a pas eu d'autres opérations d'émission ou de rachat du fonds au cours des trois dernières années.

Evolution du cours



Source: Bloomberg au 26 septembre 2025

Evolution du cours en chiffres

L'évolution du cours des parts est la suivante (cours de clôture ajustés en CHF):

Parts SOLVALOR 61	2021	2022	2023	2024	2025
Plus Haut	343.0	332.5	296.0	303.0	372.0
Plus bas	297.0	228.0	260.3	285.0	319.0

Source: Bloomberg

Distributions brut total (en MCHF)

Parts SOLVALOR 61	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Distribution	23.9	26.8	26.8	26.8	31.0

Source: rapports annuels

Clôture de l'exercice / paiement de coupon

30 juin / octobre

Fondation / Prospectus comportant le contrat de fonds

30 juin 1961 / juin 2025

Documents

Les rapports annuels du Fonds de placement peuvent être obtenus gratuitement auprès de Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne, ou consultés sur le site Internet suivant: www.realstone.ch.

Modifications importantes depuis le 30 juin 2025

Depuis le dernière rapport annuel au 30 juin 2025, les principaux changements suivants sont intervenus dans la situation financière du fonds SOLVALOR 61 :

- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis Rue de la Baillive 3 à Genève le 10 juillet 2025 par apport en nature partiel (CHF 5.36 millions) pour un montant total de CHF 8.00 millions.
- Acquisition de deux immeubles en construction à la Route des Morillons 24 et 26 à Genève le 1er septembre 2025 pour un montant total de CHF 73.83 millions.
- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis à l'Avenue de Chailly 58 à Lausanne le 12 septembre 2025 pour un montant de CHF 6.40 millions.
- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis à l'Avenue de la Confrérie 40, Avenue des Acacias 4, 6 à Prilly le 12 septembre 2025 pour un montant de CHF 7.90 millions.
- Vente d'un lot de PPE sis à l'Avenue Rambert 18 à Lausanne le 17 juillet 2025 pour un montant de CHF 0.90 millions ainsi que d'un lot de PPE sis à l'Avenue Rambert 14 à Lausanne le 31 juillet 2025 pour un montant de CHF 0.68 millions.

Responsabilité quant au contenu du Prospectus

Realstone SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare par la présente qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucune information essentielle n'a été occultée.

Lausanne, le 30 septembre 2025

La direction de fonds
Realstone SA



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

24

25



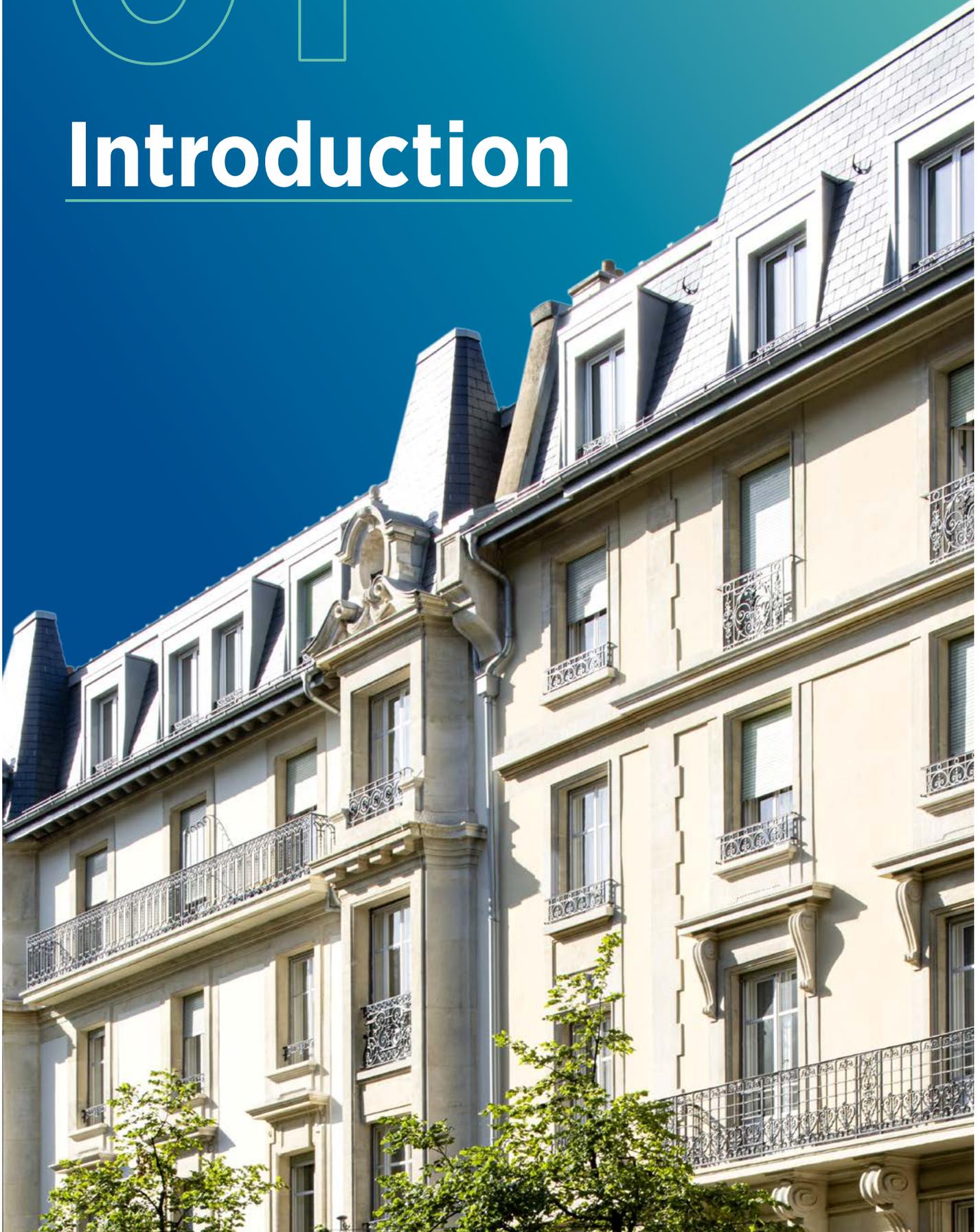
RAPPORT ANNUEL AU 30 JUIN 2025

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 résidentiel	09
02	Durabilité	
	Adhésion, contrôle et benchmark	13
	Plan d'action ESG	14
	Indices environnementaux	15
	Trajectoire de réduction des émissions de CO ₂	17
03	Parc immobilier	
	Nouvelles acquisitions	19
	Ventes	20
	Projets livrés	20
	Projets en cours de construction et de rénovation	22
	Suivi du plan de rénovation des immeubles	24
	Perspectives	25
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	27
	Résultat de l'exercice	28
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	30
	Compte de résultat	31
	Hypothèques et autres engagements	32
	Engagements de paiements contractuels	34
	Liste des sociétés immobilières	34
	Taux de rémunération	35
	Distribution de dividende	35
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	36
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	37
	Achats et ventes durant la période	38
	Événements postérieurs à la date du bilan	39
06	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	41
	Inventaire des immeubles	42
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	70
08	Mentions légales	
	Impressum	73
	Disclaimer	73

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.

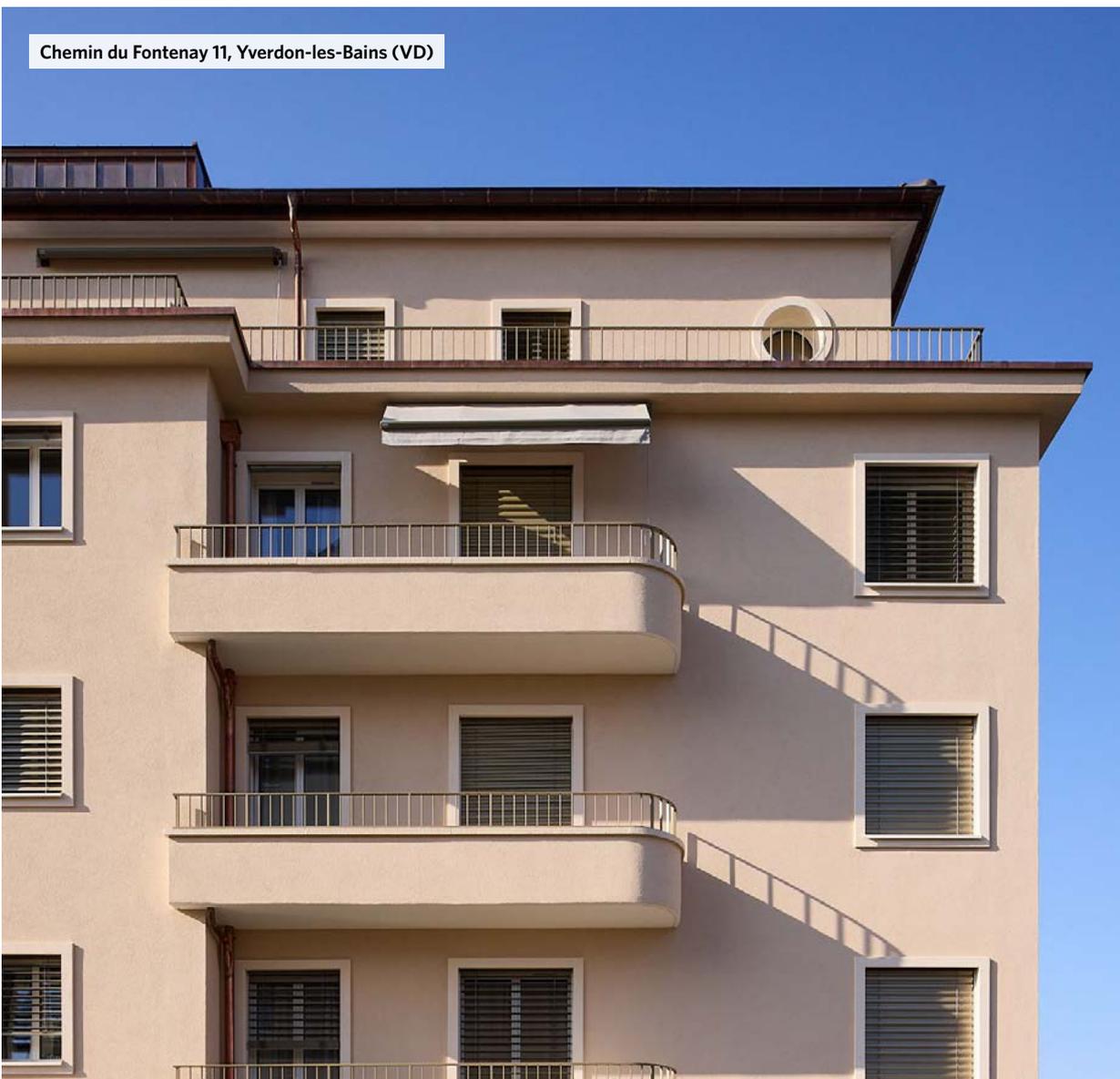
Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises,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

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

Chemin du Fontenay 11, Yverdon-les-Bains (VD)



Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Au cours de l'exercice clôturé au 30 juin 2025, le fonds Solvalor 61 a enregistré une performance financière remarquable, faisant de cette année l'une des meilleures de son histoire récente. Cette réussite se reflète à travers plusieurs indicateurs clés, illustrant à la fois la solidité du fonds et l'excellence de ses résultats.

Le résultat net atteint CHF 5.87 par part, son plus haut niveau depuis au moins quinze ans. En y ajoutant le gain en capital réalisé en 2024-2025, le résultat réalisé par part dépasse même les CHF 6.00, un niveau inédit depuis 2012. De plus, le rendement sur fonds propres (ROE) du portefeuille atteint 7.39%, soit le deuxième meilleur résultat sur les quinze dernières années.

Ces excellents résultats témoignent d'une part de la qualité des immeubles composant le portefeuille, dont l'ancrage quasi exclusivement résidentiel au cœur des centres-villes de Suisse romande leur confère une forte appréciation dans le contexte du marché actuel. Dans un environnement caractérisé par une pénurie toujours plus marquée sur l'arc lémanique, aucun signe ne laisse entrevoir, à ce stade, un retournement de tendance dans le secteur de l'immobilier résidentiel.

D'autre part, ces résultats positifs sont également le fruit du travail de gestion réalisé sur les immeubles. La stratégie de création de valeur mise en œuvre repose sur plusieurs leviers: la réalisation de la réserve locative (20% au 30 juin 2025), la rénovation d'immeubles, ainsi que la densification du bâti existant. En 2025, le fonds affiche une quote-part de perte sur loyer historiquement basse, à 0.94%.

Par ailleurs, le fonds affiche également des excellents résultats dans les domaines extra-financiers, avec notamment une progression de 25% de la puissance photovoltaïque installée. Cinq rénovations ont également été livrées, dont quatre accompagnées de surélévations, ayant permis d'ajouter plus de 30 logements au portefeuille entre juin 2024 et septembre 2025.

Fort de ces développements positifs, le fonds va poursuivre sa stratégie de création de valeur avec une augmentation de capital de CHF 176 millions dont la période de souscription aura lieu en octobre 2025. Un ensemble de deux bâtiments en construction a été acquis dans le quartier des Nations à

Genève avec une livraison prévue dès 2026 pour un investissement total de plus de CHF 100 millions. Trois autres immeubles — à Genève (GE), Lausanne (VD) et Prilly (VD) — ont également été achetés pour un total de CHF 22 millions. Ces acquisitions renforcent le positionnement du fonds dans des marchés à forte demande résidentielle et contribuent à rajeunir l'âge économique du portefeuille. L'émission de nouvelles parts doit permettre de financer ces acquisitions, mais également les projets de construction et de rénovation en cours et à venir, tout en maintenant le coefficient d'endettement à un faible niveau.

Au cours des prochains exercices, la trajectoire du portefeuille Solvalor 61 visera à renforcer durablement la valeur patrimoniale du fonds, avec sept rénovations en cours ou sur le point de démarrer, dont cinq font également l'objet d'une densification. Le fonds continuera de concentrer ses investissements sur des immeubles résidentiels idéalement situés dans les centres-villes de Suisse romande, un positionnement qui constitue l'un de ses principaux atouts. Les perspectives s'annoncent réjouissantes, avec la poursuite des tendances observées sur le marché résidentiel, qui devraient permettre au fonds Solvalor 61 de continuer à augmenter sa rentabilité.

Nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2024-2025.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

CHF 1.80 milliard

Fortune totale



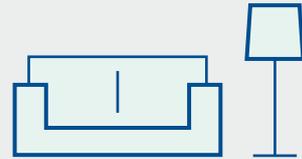
118
immeubles
dans le parc
au 30.06.2025



CHF
5.40
dividende
par part, sera payé
le 08.10.2025

3402

appartements
dans le parc
immobilier



19.32 kg/m²/an

moyenne des émissions
de CO₂ en 2024

120.20 kWh/m²/an

intensité énergétique
moyenne en 2024



1266 kW

puissance photovoltaïque
au 30.06.2025

Données clés

Chiffres résumés

	au 30.06.2025 CHF	au 30.06.2024 CHF
Fortune totale du fonds	1'803'978'703.11	1'663'970'793.68
Fortune nette du fonds	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Valeur vénale des immeubles	1'791'234'000.00	1'661'037'000.00
Cours en bourse	356.00	287.00
Nombre d'immeubles	118	115

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
30.06.25	5'787'784	1'410'111'058.86	243.64	5.40	0.00	5.40
30.06.24	5'787'784	1'341'926'152.73	231.85	5.35	0.00	5.35
30.06.23	5'064'311	1'168'470'291.51	230.73	5.30	0.00	5.30

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	au 30.06.2025	au 30.06.2024
Quote-part de perte sur loyer	0.94 %	1.13 %
Coefficient d'endettement	17.59 %	15.23 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.15 %	68.60 %
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)	0.69 %	0.79 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	7.39 %	2.69 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	6.02 %	2.48 %
Rendement sur distribution	1.50 %	1.85 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	91.96 %	99.84 %
Agio	46.12 %	23.79 %
Rendement de placement	7.57 %	2.87 %

Période	2025	2024	5 ans	Exercice comptable 2024/2025
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Solvalor 61	9.88 %	17.08 %	40.74 %	26.22 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return ^②	3.18 %	17.59 %	30.70 %	15.63 %

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.

^① Du 1^{er} janvier au 30 juin 2025.

^② 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

M. Alberto Simonato

Directeur

(jusqu'au 30 juin 2025)

Experts chargés des estimations

CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

représenté par M. Yves Cachemaille
et Mme Laurence Corminboeuf

Wüest Partner SA

1204 Genève

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

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genève

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 placement 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.

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 résidentiel

Ralentissement économique global et baisse des taux d'intérêt

Le contexte macroéconomique mondial se caractérise par un ralentissement de la croissance après deux années de forte expansion à la sortie de la crise liée au Covid-19. Ce ralentissement est particulièrement marqué en Europe, où certaines économies comme l'Allemagne affichent une croissance du PIB négative de -0.2% en 2024^①. En Chine également, la croissance reste sous pression, en raison notamment de la crise persistante dans le secteur immobilier. Finalement, la Réserve fédérale américaine (FED) vient d'abaisser son taux directeur de 0.25% sur fonds d'incertitudes concernant le marché de l'emploi américain.

Cette incertitude grandissante est amplifiée par un

contexte géopolitique tendu notamment en lien avec la guerre en Ukraine, les conflits au Proche-Orient et les évolutions de la politique américaine en matière de commerce extérieur. L'économie suisse reste ébranlée par l'annonce de droits de douane de 39% sur ses exportations vers les États-Unis, une mesure qui pourrait nuire à la compétitivité et à la performance des entreprises helvétiques. Dans cet environnement international instable, le franc suisse continue de jouer son rôle de valeur refuge, avec une appréciation de 12% face au dollar et de 3% face à l'euro entre juin 2024 et juin 2025^②.

Dans ce contexte global, l'inflation et les taux d'intérêt sont en nette baisse. En Suisse, l'inflation est retombée à +0.1% en juin 2025, un niveau bien éloigné du pic de plus de 3% observé en 2022^③. Le cycle de baisse des

^① Croissance du PIB (% annuel), Banque Mondiale, consulté le 2 septembre 2025.

^② Indice suisse des prix à la consommation en août 2025, Office fédéral de la statistique, septembre 2025.

taux d'intérêt amorcé par la BNS en mars 2024 rentre désormais dans sa phase avancée. Après six baisses consécutives, le seuil symbolique des 0 % a été atteint en juin 2025. Le retour à des taux négatifs ne peut être exclu à court terme, notamment si la faiblesse de la demande économique et la force du franc suisse se poursuivent. Toutefois ce scénario n'est pas privilégié par le Secrétariat à l'économie (SECO), qui anticipe un maintien du taux SARON à 0 % dans ses prévisions conjoncturelles pour 2025 et 2026⁹.

S'agissant de l'immobilier de rendement en Suisse, la baisse des taux d'intérêt a renforcé l'attrait des fonds immobiliers auprès des investisseurs

Forte hausse des agios pour les fonds immobiliers suisses

S'agissant de l'immobilier de rendement en Suisse, la baisse des taux d'intérêt a renforcé l'attrait des fonds immobiliers auprès des investisseurs. Cette dynamique repose sur une corrélation bien établie: la baisse des taux tend à s'accompagner d'une hausse des agios des fonds immobiliers, une relation qui s'est une nouvelle fois vérifiée cette année. À mesure que les rendements des obligations de la Confédération¹⁰ se sont compressés de 0.92 % fin mai 2024 à 0.26 % fin mai 2025, l'agio moyen des fonds immobiliers cotés¹¹ est passé de 17.8 % à 33.5 % sur la même période. Dans ce contexte favorable, l'indice SWIIT a enregistré une progression remarquable de 22.3 % entre le 13 juin 2024 et le 13 juin 2025, affichant ainsi l'une des meilleures performances jamais enregistrées sur 12 mois glissants.

L'immobilier résidentiel a été le premier à profiter de cette dynamique [...], le secteur bénéficie en effet de solides fondamentaux

Des fondamentaux solides pour l'immobilier résidentiel suisse

L'immobilier résidentiel a été le premier à profiter de cette dynamique. Représentant la majorité de l'investissement immobilier institutionnel en Suisse, le secteur bénéficie en effet de solides fondamentaux.

En premier lieu, la croissance démographique continue d'être soutenue. Selon l'Office Fédéral de la Statistique, la population résidente permanente de la Suisse a franchi le seuil des 9 millions d'habitants fin 2024, avec une croissance de sa population résidente permanente supérieure à 80'000 pour la deuxième année consécutive¹².

Parallèlement, le rythme de construction de nouveaux logements ne permet pas de suivre la croissance démographique. Selon Wüest Partner, seuls 41'300 nouveaux logements ont été construits en 2024, soit le chiffre le plus bas depuis 10 ans et une baisse de plus de 20 % par rapport à 2015¹³. Ce recul s'explique notamment par le manque de terrains disponibles ainsi que la complexité croissante des procédures administratives. Une hausse des demandes de permis de construire a toutefois été notée en 2024, ce qui devrait conduire à davantage de logements livrés d'ici 2026-2027.

La croissance des loyers, soutenue par une demande toujours robuste, a atteint 3.2 % en 2024

La conjonction de ces deux dynamiques exerce donc une pression marquée sur le marché locatif, où le taux de vacance moyen s'établit à seulement 1.08 %, son niveau le plus bas depuis 5 ans¹⁴. La croissance des loyers, soutenue par une demande toujours robuste, a atteint 3.2 % en 2024¹⁵, marquant une nette accélération depuis 2022.

Au niveau régional, la région lémanique continue d'afficher un taux de croissance démographique supérieur à la moyenne nationale avec une augmentation de sa population de 1.2 % en 2024, contre 1.0 % à l'échelle du pays. Le taux de vacance y reste inférieur à la moyenne nationale, avec 0.96 % dans le canton de Vaud et 0.46 % dans celui de Genève¹⁶.

Des perspectives dans l'ensemble très positives

Les perspectives pour l'immobilier résidentiel suisse restent très positives. Les projections démographiques en Suisse anticipent une population à 10.4 millions d'habitants en 2050. A l'exception d'un changement de régulation entraînant une construction massive de logements neufs, ou une forte réduction de l'immigration, la pression sur le marché locatif devrait se maintenir.

⁹ Prévisions conjoncturelles: évolution conjoncturelle plus faible que prévu sur fond de climat d'incertitude persistante, Secrétariat d'État à l'économie SECO, juin 2025.

¹⁰ Taux d'intérêt et cours de change actuels, Banque Nationale Suisse, consulté le 10 septembre 2025.

¹¹ Soupe du Jour, Swiss Finance and Property Group, consulté le 21 juillet 2025.

¹² Plus de 9 millions d'habitants en Suisse en 2024, malgré un recul des naissances, Office fédéral de la statistique, avril 2025.

¹³ Marché immobilier suisse 2025 | 2, Wüest Partner.

¹⁴ Évolution des logements vacants et du taux de logements vacants, Office fédéral de la statistique, septembre 2025.

¹⁵ Indice des loyers, Office fédéral de la statistique.

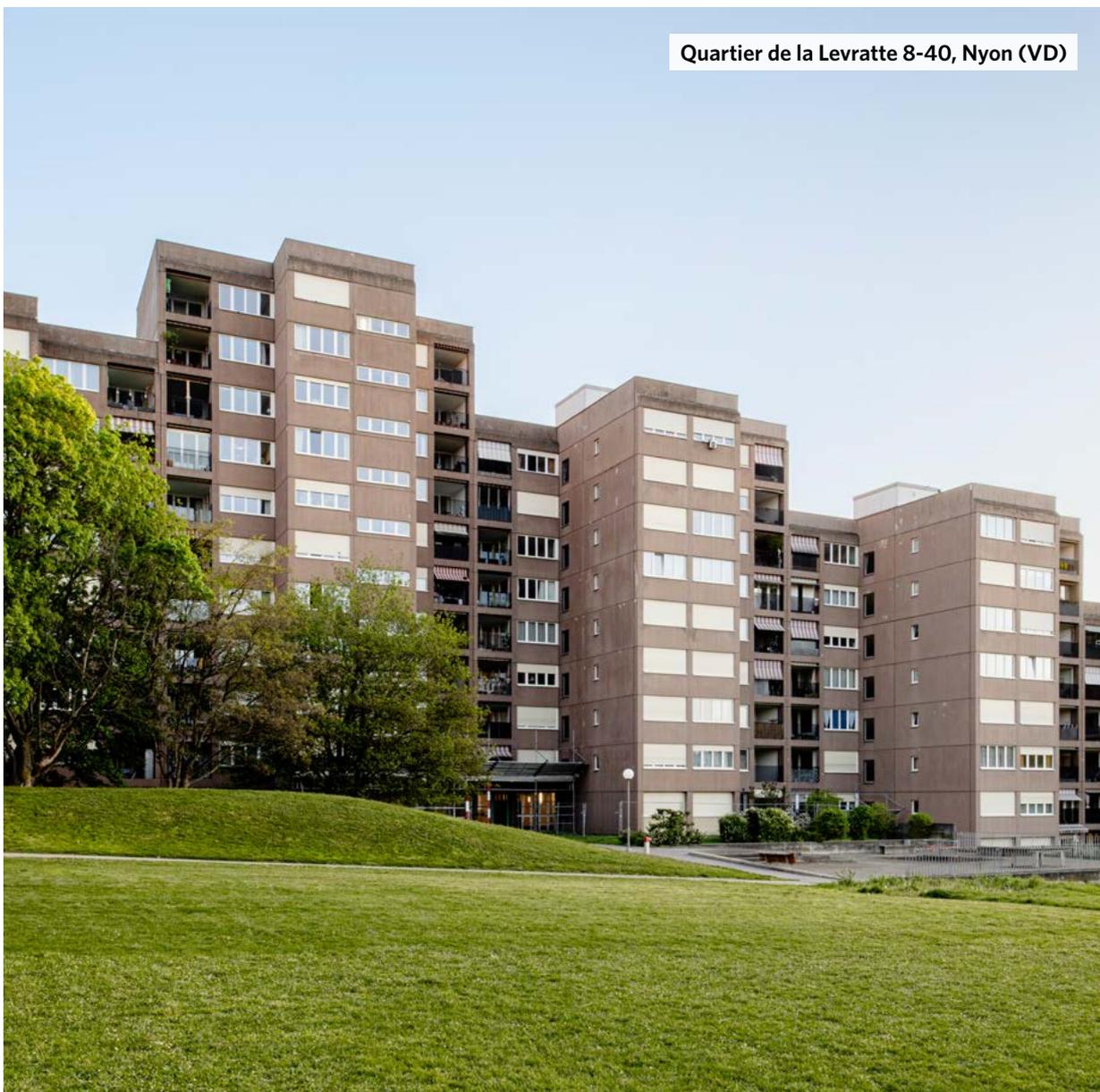
En parallèle, la baisse des taux d'intérêt a conduit à une hausse des prix des immeubles, avec une baisse du rendement brut moyen enregistrée en 2024⁹, tendance qui s'est nettement poursuivie en 2025.

La baisse des taux d'intérêt a conduit à une hausse des prix des immeubles, avec une baisse du rendement brut moyen enregistrée en 2024

Quelques incertitudes demeurent toutefois présentes. L'instabilité géopolitique mondiale peut être cause de volatilité sur les marchés financiers, pouvant impacter les conditions de financement. Par ailleurs, le secteur de l'immobilier résidentiel de rendement fait l'objet d'une pression politique croissante, articulée autour de deux

enjeux principaux : la transition énergétique et le contrôle des loyers. Une initiative nationale sur le contrôle des loyers est par ailleurs en cours de préparation, tandis que des premières mesures de régulation émergent en Suisse alémanique, avec notamment l'adoption d'une nouvelle réglementation à Bâle-Ville.

La période actuelle est donc très favorable à l'immobilier résidentiel, qui devrait continuer à s'apprécier, mais les risques identifiés soulignent l'importance de s'en tenir aux fondamentaux. La sélection d'immeubles situés dans des zones à forte demande, bien desservis par les transports publics, offrant des rendements stables et pérennes, et intégrant une stratégie de rénovation proactive permet de se prémunir contre la plupart de ces risques ainsi que de garantir une croissance solide du patrimoine à long terme.



⁹ Immobilienmärkte Schweiz Q1 2025, FPReview, page 33.

02

Durabilité



Adhésion, contrôle et benchmark

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

Pacte mondial des Nations Unies (UNGC)

Signataire en 2020 du Pacte mondial des Nations Unies (UNGC), Realstone SA s'engage à promouvoir les valeurs fondamentales liées au respect de l'environnement, des droits humains, ainsi qu'aux 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. Aujourd'hui, elle structure ses efforts autour de 9 Objectifs de développement durable (ODD) parmi les 17 définis par les Nations Unies.

Les 9 ODD que Realstone SA peut influencer



Benchmark GRESB

Dans un souci de transparence et afin de renforcer sa politique de 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 2200 entités gérant pour USD 10'000 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, deux axes de travail sont envisagés: la qualité des données énergétiques récoltées et l'analyse des risques physiques liés aux changements climatiques.

Score GRESB de Solvalor 61 (sur 100) ^o



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. Les locataires figurent également au premier rang de ses préoccupations. Pour mieux comprendre leur degré de satisfaction et leurs attentes, un sondage est réalisé tous les deux ans afin d'améliorer l'offre de services et de proposer des actions concrètes au sein des immeubles. Le tableau de la page suivante présente le plan d'action du fonds Solvalor 61 ainsi que l'état d'avancement des principales mesures entreprises.

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

		Tendre vers la neutralité carbone			
Décarbonation du parc immobilier sous gestion					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	État au 31.12.2024	Progression
Environnement 	Optimisation énergétique				
	Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	74 %	+1%
	Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	94 %	+12 %
	Transition énergétique				
	Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	60 %	29 %	0 %
	Réduire les émissions de CO ₂	Émissions de CO ₂ [kg/m ² /an] (scopes 1+2)	≤ 12 kg/m ² /an	19.32 kg/m ² /an	+2 %
	Production d'énergie renouvelable				
	Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	3'000 kW	1'266 kW	+25 %

		Mettre l'humain au centre			
Satisfaction des parties prenantes					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	État au 31.12.2024	Progression
Social 	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	+0.00
	Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	94 %	+12 %
	Contribuer à une mobilité plus responsable	Nombre de places de parc équipées ou pré-équipées de bornes de recharge	40 %	11 (soit 276 places sur 2586)	+33 %

		Transparence et pérennité			
Renforcement de la gouvernance					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	État au 31.12.2024	Progression
Gouvernance 	UNGC (United Nations Global Compact)				
	Réviser les ODD annuellement	Renouvellement de l'adhésion par un rapport de durabilité annuel	Contribuer activement aux ODD	Rapport de durabilité 2024 publié en juin 2025	N/A
	GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)				
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark	Score GRESB [sur 100]	85 points	85 points	+2 points
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Development Benchmark	Score GRESB [sur 100]	95 points	99 points	+9 points
	GRI (Global Reporting Initiative)				
	Standardiser le reporting dans le rapport de durabilité annuel	Adaptation aux normes GRI	Accroître la transparence auprès des investisseurs	Les informations du rapport de durabilité 2024 sont communiquées selon les normes GRI 2021	N/A

- Les données excluent les immeubles nouvellement acquis pendant l'exercice.
- La progression est calculée par rapport au 31 décembre 2023 à périmètre constant.
- État au 30 juin 2025.

Indices environnementaux

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

En 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a lancé quatre indices environnementaux, basés sur la surface de référence énergétique des bâtiments : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique.

En 2023, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a élaboré une norme pour le calcul de ces indicateurs afin que les investisseurs puissent comparer en toute transparence les différents fonds immobiliers. Realstone SA applique donc cette méthodologie pour

rendre compte des données énergétiques du parc immobilier. La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires utilisés par la Direction de fonds.

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



Avenue Louis-Ruchonnet 7 et 9, Lausanne (VD)

Taux de couverture

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

Intensité énergétique

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

Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO₂ rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

Mix énergétique

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

Consommation d'eau

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

Puissance photovoltaïque

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

État des lieux du parc immobilier Solvalor 61 au 31.12.2024^o

Taux de couverture



Surface de référence énergétique (SRE)^o
280'341 m²

Intensité énergétique



Consommation
120.20 kWh/m²/an
Progression annuelle
+1%

Intensité carbone



Émissions de CO₂
19.32 kg/m²/an
Progression annuelle
+2%

Consommation d'eau



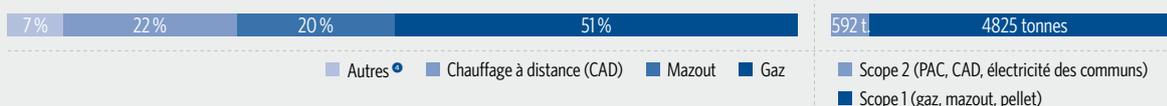
Consommation
1.09 m³/m²/an
Progression annuelle
+1%

Puissance photovoltaïque^o



Puissance
1266 kW
Progression annuelle
+25%

Mix énergétique



Les données relatives à la puissance photovoltaïque sont fournies par Local Energy SA. Toutes les autres données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA dans le Rapport de surveillance énergétique 2024. L'adéquation des données utilisées pour la production de ce rapport est couverte par des contrôles en place au sein de Signa-Terre et décrit dans le rapport ISAE 3402 de type 2.

- ^o La progression annuelle de l'intensité énergétique, de l'intensité carbone et de la consommation d'eau est calculée à périmètre constant et selon les bases méthodologiques REIDA, conformément aux recommandations de l'AMAS (circulaire n°06/2023).
- ^o Reprise jusqu'ici sur les certificats CECB/Minergie, la SRE est certifiée par Hestera SA ou estimée par Signa-Terre SA.
- ^o La puissance photovoltaïque installée est présentée au 30 juin 2025.
- ^o La catégorie « autres » se compose comme suit : électricité des communs 4.78 %, pompe à chaleur 1.63 %, solaire photovoltaïque 0.25 %.

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. Suite à l'adoption de la norme REIDA, Realstone SA a revu ses objectifs de réduction pour Solvalor 61 et inscrit dans ses contrats de fonds des objectifs d'intensité carbone précis. L'objectif inscrit vise désormais à limiter les émissions de CO₂ à 12 kg/m²/an (SRE) pour Solvalor 61 d'ici 2031 selon les bases méthodologiques REIDA, conformément aux recommandations de l'AMAS (circulaire n°06/2023), puis de réduire progressivement et compenser les émissions résiduelles par des suppressions et des stockages appropriés jusqu'au net zéro en 2050. Ces modifications ont été approuvées par la FINMA en juin 2025.

Plan d'action et suivi

Le plan décennal (2025-2035) fixe les investissements

permettant d'atteindre les objectifs de réduction d'émissions. Cette trajectoire évoluera avec les nouvelles constructions et les futurs plans de rénovation. Une taskforce dédiée, incluant les départements Sustainability Management et Portfolio Management, assure un suivi rigoureux de ces trajectoires.

Adaptation au contexte changeant des normes

Afin de s'adapter au contexte changeant des normes et de maintenir son leadership sectoriel, Realstone SA procède à une veille étroite des évolutions d'indicateurs, standards et législations. Les meilleures approches de compensations des émissions résiduelles sont en étude afin de proposer un plan de transition robuste. Ces efforts s'aligneront sur l'objectif de zéro émissions net d'ici à 2050 de la Confédération, avec des trajectoires basées sur les projections REIDA calculées à partir de 2024.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ de Solvalor 61



03

Parc immobilier



Nouvelles acquisitions

Le fonds Solvalor 61 a réalisé deux nouvelles acquisitions pendant l'exercice 2024-2025. Ces transactions s'inscrivent dans la stratégie du fonds visant à renforcer son positionnement résidentiel dans les centres-villes de Suisse romande.

Avenue Maria-Belgia 4 et 6, Lausanne (VD)

Acquis le 31 octobre 2024, cet immeuble résidentiel se compose de 24 logements répartis sur deux entrées, d'une surface commerciale de 145 m² et de 21 places de parc. Situés dans le quartier très prisé de Montchoisi, il bénéficie de toutes les commodités, à seulement 10 minutes à pied de la gare CFF. Entièrement loué, cet actif a été acquis pour CHF 12.15 millions, avec un état locatif de CHF 463'552, soit un rendement brut de 3.8%. Par ailleurs, ce bien bénéficie d'une importante réserve locative — estimée à 35% — qui contribuera à soutenir la prise de valeur du portefeuille du fonds dans les années à venir.

Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24 et Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13, Neuchâtel (NE)

Cette transaction, conclue en juin 2025, porte tout d'abord sur l'acquisition de parcelles sises dans le quartier de la Serrières à Neuchâtel sur lesquelles sont érigés plusieurs bâtiments voués à la démolition. L'acquisition du site a été conclue pour un prix de CHF 10 millions.

Une demande de permis de construire est en cours. Le projet prévoit la construction de cinq immeubles résidentiels et comptera 287 logements pour une surface locative de plus de 23'000 m², dont 58 appartements à loyers modérés.

Avenue Maria-Belgia 4 et 6, Lausanne (VD)



Avenue Eugène-Rambert 14 et 18, Lausanne (VD)

Compte tenu de leur taille, ces deux immeubles ne répondaient plus aux critères d'investissement du fonds Solvalor 61. Ils ont ainsi été constitués en propriété par étages (PPE) en vue d'une vente à la découpe des appartements, afin d'en maximiser la valeur de vente. Au 30 juin 2025, trois lots ont été vendus, pour un montant total de CHF 2'705'000. Cette opération a permis de générer un gain réalisé de CHF 1'619'941. Treize appartements restent à vendre au cours des prochains exercices.

Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)

2 lots PPE commerciaux + 3 places de parc

Conformément à l'accord passé lors de l'acquisition de la parcelle par le fonds Solvalor 61, et faisant suite à la livraison du bâtiment lors de l'exercice précédent, deux lots commerciaux au rez-de chaussée et trois places de parc ont été cédés au vendeur initial pour CHF 4'000'974. Cette opération a conduit à une perte réalisée de CHF 547'171. Le fonds Solvalor 61 reste propriétaire du reste de l'immeuble d'une valeur vénale totale de CHF 36'470'000, notamment des 40 logements qui le composent.

Projets livrés

Chemin du Fontenay 11, Yverdon-les-Bains (VD)

La rénovation énergétique de cet immeuble construit en 1937 s'est achevée en novembre 2024, soit trois mois avant le planning initialement prévu. Les travaux ont consisté en l'isolation périphérique des façades, le remplacement des fenêtres, la rénovation et l'isolation de la toiture ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques pour une puissance de 33 kWc. Le système de chauffage au mazout a été remplacé par une pompe à chaleur air/eau améliorant significativement les performances énergétiques de l'immeuble. Enfin, pour parachever cette rénovation, un abri à vélo a été installé.



Rue des Asters 18 et 20, Genève (GE)

Démarrés en août 2022, les travaux permettant la rénovation et la surélévation de deux étages sur chacun des deux immeubles ont été achevés en février 2025. Seize nouveaux logements ont ainsi été créés pour un état locatif additionnel de CHF 381'000. Tous les appartements ont été loués à la livraison. Situés au cœur du quartier de la Servette, ces immeubles ont également bénéficié d'une rénovation complète de leur enveloppe et des parties communes, répondant aux standards de haute performance énergétique genevois (HPE), et raccordés au chauffage à distance. En outre, des panneaux photovoltaïques en toiture assurent la production d'électricité décarbonée.



Chemin Gilbert-Trolliet 10 et 12, Genève (GE)

Démarrés en juillet 2023, les travaux de rénovation et de surélévation de cet immeuble ont été achevés en mars 2025. Ils ont permis la création de 12 appartements supplémentaires pour une surface locative totale de 910 m² et un état locatif additionnel de CHF 296'000. Cet état locatif sera porté à CHF 362'000 à l'issue de la période de blocage initiale de cinq ans, imposée par la Loi cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Une rénovation énergétique complète a également été effectuée comprenant l'isolation de la façade, le changement des fenêtres et des stores, la réfection de la ventilation et le remplacement de la chaudière à gaz par un raccordement au chauffage à distance.



Chemin Antoine-de-Chandieu 22, Lausanne (VD)

Lancés en août 2023, les travaux de surélévation et de rénovation menés sur cet immeuble se sont achevés début juillet 2025, soit après la date de clôture de l'exercice sous revue. La surélévation a permis la création de six appartements supplémentaires allant de 1.5 pièce à 3.5 pièces, pour une surface totale de 321 m² et un état locatif additionnel de CHF 144'780. L'ascenseur a été adapté afin d'accéder à ce nouvel étage ainsi qu'au sous-sol. En outre, la surface commerciale au rez-de-chaussée a été convertie en trois appartements, pour une surface loca-

tive additionnelle de 133 m², augmentant ainsi l'état locatif de CHF 22'724 à CHF 57'600. L'immeuble a aussi bénéficié d'une importante rénovation énergétique avec la réfection de son enveloppe ainsi que le remplacement de la chaudière à mazout par une pompe à chaleur géothermique. La toiture a également été équipée de panneaux photovoltaïques.



Rue des Voisins 5, Genève (GE)

Les travaux de rénovation et de surélévation de cet immeuble, débutés en juillet 2023, se sont achevés en juillet 2025, soit après la date de clôture de l'exercice sous revue. La surélévation a permis la création de neuf logements répartis sur 600 m² pour un état locatif de CHF 214'000, qui atteindra CHF 255'000.- à la fin de la période légale de blocage (LDTR). Par ailleurs, au 5ème étage, un appartement de 7 pièces a été transformé en deux appartements de 5 pièces entièrement rénovés. Finalement, un assainissement énergétique et acoustique a été mené sur cet immeuble afin d'atteindre les standards genevois HPE (haute performance énergétique), de même qu'une rénovation des installations sanitaires et des parties communes. Une pompe à chaleur est venue compléter le système de chauffage à gaz et des panneaux solaires ont été installés en toiture.

Projets en cours de construction et de rénovation



Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Le projet prévoit non seulement la surélévation et la rénovation énergétique complète de l'immeuble existant, mais également la construction d'un nouvel immeuble adjacent. Lancée fin 2024, la rénovation inclut l'isolation des façades et de la toiture, le remplacement des fenêtres, un raccordement au chauffage à distance et l'installation de panneaux photovoltaïques. Ces travaux devraient permettre d'obtenir le label Minergie sur l'immeuble rénové. La surélévation d'un étage permettra par ailleurs la création de deux appartements, pour une surface locative supplémentaire estimée à 127 m². En parallèle, la construction du nouvel immeuble a également débuté, grâce à la réserve constructible qui existait sur la parcelle. Ce nouvel immeuble accueillera 21 logements de 2.5 à 4.5 pièces, pour une surface locative totale de 1406 m², ainsi qu'un parking souterrain pour 36 voitures et 6 motos. Une attention particulière a été portée à la durabilité avec une construction en bois-béton et une labellisation Minergie-P-ECO. Une pompe à chaleur avec des pieux thermiques et des conduites sous radier produira la chaleur nécessaire pour le chauffage et l'eau chaude, tout en permettant également de

rafraîchir les appartements en été grâce à un système de free cooling. Le revenu locatif annuel supplémentaire, généré à la fois par la surélévation du bâtiment existant et la construction du nouvel immeuble, est estimé à CHF 600'000. La livraison est prévue dans le courant de l'année 2026.

Chemin de Fau-Blanc 3 et 5, Pully (VD)

Les travaux, débutés à l'automne 2024, consistent en une rénovation énergétique des deux immeubles ainsi qu'en la surélévation d'un étage de l'entrée numéro 5. La rénovation comprend l'isolation des façades et de la toiture, le remplacement des fenêtres, la mise en place d'une pompe à chaleur air-eau pour la production de chaleur, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, pour une puissance totale de 45 kWc. La surélévation permettra la création de deux appartements supplémentaires, représentant une surface habitable d'environ 100 m² et un état locatif annuel prévisionnel de CHF 43'000. Idéalement situé à proximité du centre de Pully, l'immeuble verra son attractivité augmenter grâce à la rénovation et à la surélévation. La livraison est prévue pour le printemps 2026.

Chemin de l'Ochettaz 27A et 29A, Saint-Sulpice (VD)

Les travaux visant la rénovation énergétique et l'aménagement des combles de deux immeubles situés sur une parcelle arborée ont débuté fin 2024. Le projet prévoit la création de 6 appartements pour une surface totale de 360 m² et un état locatif annuel prévisionnel de CHF 113'000. La rénovation énergétique complète des deux immeubles comprend l'isolation des façades, le remplacement des fenêtres, le remplacement de la toiture et l'installation de panneaux photovoltaïques. La chaudière à mazout sera remplacée par une pompe à chaleur avec sondes géothermiques eau/eau. Les bâtiments atteindront le label Minergie-A-Eco. La livraison est prévue début 2026.

Chemin de la Coudraie 7, 9 et 11, Prilly (VD)

Les travaux concernant la rénovation énergétique de ces trois immeubles et l'aménagement des combles des entrées 9 et 11 ont commencé début 2025. Le projet prévoit la création de 4 appartements en attique pour une surface totale de 280 m² et un état locatif projeté de CHF 84'000. Les immeubles bénéficieront en outre d'une rénovation énergétique complète avec l'isolation des façades, le remplacement des fenêtres, le remplacement et l'isolation de la toiture, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Le chauffage actuel au mazout sera remplacé par une pompe à chaleur air/eau avec sondes géothermiques ce qui améliorera considérablement les performances énergétiques de l'immeuble. La livraison est prévue pour le printemps 2026.

Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22 et 24, Chavannes-près-Renens (VD)

Le permis de construire pour la rénovation de cet immeuble, construit par Solvalor 61 à la fin des années 1970, a été obtenu pendant l'exercice sous revue. Les travaux, qui débiteront à l'automne 2025, prévoient la rénovation et l'isolation périphérique des façades, la rénovation de la toiture et le remplacement des fenêtres par du triple vitrage. Par ailleurs, le raccordement de l'immeuble au réseau de chauffage urbain, qui permettra la suppression de la chaudière à mazout actuelle, viendra compléter cette rénovation tout en améliorant la performance énergétique de l'immeuble. En outre, deux appartements de 6.5 pièces seront transformés en quatre appartements de 3.5 pièces permettant de mieux adapter les typologies à la demande de logements actuelle.

Avenue de Préfaully 25B et 25C, Chavannes-près-Renens (VD)

Cet immeuble, situé à quelques centaines de mètres de celui décrit ci-dessus, fera lui aussi l'objet d'une rénovation. Ces travaux seront menés simultanément afin de mutualiser les ressources et d'optimiser les coûts. Construit dans les années 1990, l'immeuble bénéficiera d'un assainissement énergétique complet, comprenant l'isolation périphérique de la façade et le remplacement des fenêtres. Le système de chauffage au gaz actuel sera supprimé au profit d'un raccordement au chauffage à distance.

Chemin du Bac 10, 12, 14 / Avenue du Petit-Lancy 27, 29 et 31, 31bis, Petit-Lancy (GE)

Cet ensemble d'immeubles situé sur la commune de Lancy fera l'objet d'une rénovation énergétique complète et d'une surélévation de deux étages. Un permis de construire a été obtenu et une autorisation complémentaire, actuellement en cours d'instruction, viendra le compléter. La surélévation prévoit la création de 19 appartements, pour une surface locative totale d'environ 1500 m², générant un état locatif de près de CHF 600'000 pendant la période de blocage initiale. En parallèle, une autorisation de construire a été obtenue dans le courant de l'exercice pour la conversion d'une surface de bureau et d'une surface commerciale, désormais vacantes, en logements. Cette opération prévoit la création de neuf appartements supplémentaires, générant un état locatif additionnel de CHF 130'000, qui n'est pas concerné par blocage de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Ce sont donc 28 nouveaux appartements qui verront le jour sur cet ensemble d'immeubles. En parallèle, une rénovation complète des salles de bains et des cuisines des appartements de l'entrée 29 sera également menée afin de renforcer l'attractivité des appartements. Les travaux devraient débiter début 2026, une fois toutes les autorisations obtenues, et s'achever dans le courant de l'année 2028.

Suivi du plan de rénovation des immeubles

Dans le cadre de son plan d'action ESG, le fonds Solvalor 61 mène depuis plusieurs années un programme de rénovation de son portefeuille immobilier, visant à améliorer ses performances énergétiques et à réduire son empreinte environnementale. L'enjeu consiste à préserver la croissance de la valeur des immeubles à long terme, dans un contexte marqué par l'introduction effective ou prévue d'obligations de rénovation dans les cantons de Genève et Vaud.

Les livraisons enregistrées durant l'exercice sous revue ont permis d'accroître la part d'immeubles récents — construits après 2005 ou ayant fait l'objet d'une rénovation récente (ou en cours) — de 29 % à 35 % au sein du parc depuis le 30 juin 2024.

Par ailleurs, 44 % des immeubles feront l'objet d'une rénovation au cours des dix prochaines années, portant ainsi à 79 % la part du portefeuille Solvalor 61 rénovée au terme de cette période.

Les moyens financiers alloués à la rénovation de ces immeubles figurent au plan décennal d'investissement du fonds, lequel constitue la base à l'établissement des valeurs vénales selon la méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF).

La trajectoire d'investissement du fonds Solvalor 61 est ainsi en adéquation avec l'objectif fixé par la direction de fonds de limiter les émissions opérationnelles de CO₂ à un maximum de 12 kg/m²/an.

Répartition de la surface de référence énergétique (SRE) de Solvalor 61 en fonction de l'état de rénovation des immeubles

Catégorie	État du portefeuille au 30.06.2025 (% SRE - surface de référence énergétique)	Évolution vs. 30.06.2024
Construction après 2005	17 %	-1 %
Rénovation terminée	7 %	+3 %
Rénovation en cours/permis obtenu	11 %	+4 %
Sous-total: Immeubles récents/rénovés	35 %	+6 %
Permis de construire en cours	11 %	-2 %
Rénov. prévue au plan décennal	33 %	-6 %
Sous-total: Rénovation en étude	44 %	-8 %
Reste	21 %	+2 %

Les résultats très positifs de l'exercice 2024-2025 permettent au fonds Solvalor 61 d'aborder l'avenir avec confiance.

La demande en logements reste soutenue, tandis que l'offre de nouvelles constructions demeure insuffisante pour répondre à l'accroissement de la population helvétique. Cette pénurie est d'autant plus marquée dans les centres urbains de l'arc lémanique, région au cœur de la stratégie d'investissement du fonds Solvalor 61. Tant que cette situation perdurera, le marché de l'immobilier résidentiel continuera de bénéficier d'une forte demande.

Par ailleurs, le fonds est appelé à poursuivre sa trajectoire de croissance, en cohérence avec sa stratégie d'investissement axée sur les immeubles résidentiels situés dans les centres-villes de Suisse romande. Dans cette perspective, une augmentation de capital de CHF 176 millions est prévue prochainement. Cette opération servira à financer des acquisitions, des projets de construction et de rénovation, tout en contribuant à la réduction de son coefficient d'endettement.

La demande en logements reste en effet soutenue, tandis que l'offre de nouvelles constructions demeure insuffisante

En parallèle, le fonds Solvalor 61 poursuit ses efforts en matière de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles. Ces efforts revêtent une importance capitale pour répondre efficacement au durcissement des normes environnementales dans le secteur immobilier, notamment dans les cantons de Genève et Vaud. La mise en place d'un plan de rénovation assorti d'une planification des chantiers sur dix ans permettra non seulement de garantir le respect de ces obligations, mais également d'optimiser la répartition des investissements dans le temps. Sept projets de rénovation sont en cours ou sur le point de démarrer. Le plan d'investissement du fonds prévoit d'atteindre un taux d'immeubles neufs ou rénovés de près de 80 % d'ici 2035. L'objectif d'émissions opérationnelles de CO₂, récemment abaissé à 12 kg/m², devrait quant à lui être atteint d'ici 2031.

Afin d'accélérer cette transition, la direction de fonds a également la volonté d'accroître la part d'immeubles neufs au sein du portefeuille. L'acquisition d'immeubles

en construction situés à la Route des Morillons 24 et 26 à Genève, réalisée à l'été 2025, illustre notamment cette orientation stratégique.

Le fonds a enregistré une progression significative de son résultat net ainsi qu'une amélioration de la rentabilité de son portefeuille

Enfin, à la suite du dernier exercice, le fonds a enregistré une progression significative de son résultat net ainsi qu'une amélioration de la rentabilité de son portefeuille. Le résultat réalisé par part a ainsi dépassé la barre des CHF 6.00 en 2024-2025. Cette dynamique a permis d'augmenter le dividende du fonds de CHF 0.05 par part. La direction de fonds entend poursuivre son travail d'optimisation en utilisant les principaux leviers de création de valeur qui demeurent la réalisation de la réserve locative, la densification, la rénovation énergétique du bâti ainsi que l'optimisation de la gestion opérationnelle des immeubles. Ces leviers permettront de soutenir la croissance de la rentabilité et de la valeur du portefeuille sur le long-terme.

Ainsi, dans un contexte international volatile, le fonds Solvalor 61 profite aujourd'hui des fruits d'une stratégie de longue date, fondée sur une sélection rigoureuse d'investissements et une gestion prudente du portefeuille, orientée sur la création de valeur à long terme.

04

Rapport de gestion



Fortune du fonds

Au 30 juin 2025, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 8.4 % et s'établit à CHF 1.80 milliard.

Cette progression s'explique tout d'abord par les acquisitions réalisées durant l'exercice sous revue à Lausanne (VD), Avenue Maria-Belgia 4 et 6 pour un prix de CHF 12.15 millions et à Neuchâtel, quartier de la Serrières pour un prix de CHF 10.00 millions. Ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans la stratégie du fonds visant à investir dans les centres urbains de Suisse romande. En parallèle, quatre ventes ont été enregistrées: un local commercial en PPE situé à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne (VD) pour un montant de CHF 4.00 millions et trois lots de PPE sur les immeubles situés à l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18 à Lausanne (VD) pour une valeur totale de CHF 2.71 millions.

L'évolution de la fortune totale s'explique également par l'accroissement de la valeur du portefeuille existant. À portefeuille constant, les valorisations des immeubles de Solvalor 61 ont progressé de 6.4 % au cours de l'exercice sous revue. Le principal élément expliquant cette progression est la baisse du taux d'escompte réel moyen du portefeuille à 2.80 % contre 2.90 % au 30 juin 2024, témoignant de la qualité des immeubles du fonds et de l'évolution positive du marché immobilier. De plus, la croissance organique des revenus locatifs a également contribué à la hausse de la valeur du portefeuille selon la méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF). Finalement, cette progression a été soutenue par la livraison de projets de rénovation et surélévation, avec la finalisation de cinq projets entre novembre 2024 et août 2025.

Le coefficient d'endettement est en hausse à 17.59 % au 30 juin 2025 contre 15.23 % au 30 juin 2024. Le niveau d'endettement du fonds Solvalor 61 reste toutefois nettement inférieur à la moyenne des fonds immobiliers suisses, conformément à sa stratégie visant à conserver un endettement faible à modéré. Dans un contexte de taux d'intérêt plus bas, la direction de fonds a fait le choix de bloquer des tranches de dette à plus long terme afin de sécuriser ces conditions avantageuses jusqu'à échéance. La durée moyenne pondérée des emprunts du fonds est ainsi passée de 0.9 an au 30 juin 2024 à 2.4 ans au 30 juin 2025. Cette stratégie sera poursuivie en 2025-2026.

À portefeuille constant, les valorisations des immeubles de Solvalor 61 ont progressé de 6.4 % au cours de l'exercice sous revue

La fortune nette du fonds est de CHF 1.41 milliard, en progression de 5.1 % par rapport au 30 juin 2024. La valeur nette d'inventaire par part est de CHF 243.64, en progression de 5.1 % par rapport au 30 juin 2024. Le rendement de placement sur l'exercice s'élève à 7.57 %, en hausse par rapport à l'exercice 2024 (2.87 %).

Résultat de l'exercice

Le fonds Solvalor 61 enregistre un résultat réalisé de CHF 35.06 millions pour l'exercice clôturé au 30 juin 2025, en progression de 13.0 % par rapport à l'exercice précédent.

Cette progression s'explique principalement par la croissance des revenus locatifs du fonds, qui enregistrent une forte hausse de 14.8 % par rapport à l'exercice précédent, soit une croissance de CHF 9.68 millions pour atteindre le niveau de CHF 74.88 millions.

L'acquisition du nouvel immeuble sis Avenue Maria-Belgia 4 et 6 à Lausanne ainsi que l'effet de détention sur une année complète des immeubles acquis durant l'exercice précédent, notamment le Quartier de la Levratte 8-40 à Nyon (VD) ainsi que l'immeuble sis Rue du Cheminet 31-39 à Yverdon-les-Bains (VD), ont contribué de manière importante à cette croissance. Ce revenu additionnel représente CHF 6.67 millions, soit 10.23 % du revenu de l'exercice précédent.

Par ailleurs, les livraisons des surélévations à la Rue des Asters 18 et 20 et au Chemin Gilbert-Trolliet 10 et 12 à Genève ainsi qu'à l'Avenue Victor-Ruffly 12 à Lausanne, de même que l'effet de détention en année pleine des immeubles livrés lors de l'exercice précédent situées à l'Avenue Victor-Ruffly 75 et à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne ont apporté un revenu locatif supplémentaire de CHF 1.73 million, soit 2.65 % du revenu locatif de l'exercice précédent.

Enfin, la croissance organique des revenus locatifs a atteint 1.97 % en 2024-2025, surpassant ainsi le taux de 1.86 % observé en 2023-2024, déjà particulièrement élevé. Cette croissance s'explique par la hausse des loyers en ligne avec le marché immobilier actuel et la baisse du taux de perte sur loyers de 1.13 % à 0.94 %. Cet excellent résultat a été rendu possible par l'attractivité des immeubles du portefeuille et la gestion active menée par la direction de fonds.

Les intérêts intercalaires concernant les projets de construction en cours (CHF 487'325) ainsi que d'autres revenus d'exploitation (CHF 569'471) complètent les revenus locatifs pour atteindre CHF 75.99 millions de revenu total, en hausse de 7.68 % par rapport à l'exercice précédent.

Le total des charges est de CHF 42.00 millions soit une hausse de 6.19 % par rapport à l'exercice précédent, inférieure à la croissance des revenus. La baisse des taux d'intérêt hypothécaires ainsi que l'application d'une stratégie active de blocage des tranches de dette ont conduit à une diminution de 23.12 % des intérêts hypothécaires en comparaison avec l'exercice précédent. Les charges hors intérêts hypothécaires, quant à elles, sont en hausse de 11.02 % par rapport à l'exercice 2023-2024.

La marge EBIT est en légère baisse à 66.15 % contre 68.60 % lors de l'exercice 2023-2024. Cette diminution s'explique principalement par la baisse des intérêts intercalaires, passés de CHF 1.00 million à CHF 0.49 million en raison d'une activité de construction moins soutenue, ainsi que par l'augmentation des frais liés aux immeubles.

Le résultat net généré par le portefeuille s'élève à CHF 5.87 par part, soit une évolution de +9.59 % par rapport à l'exercice précédent (CHF 5.36 par part).

En complément, un gain en capital net de CHF 1.07 million a été enregistré. Il se compose d'un gain de CHF 1.62 million provenant de la vente de trois lots de PPE sur les immeubles situés à l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18 à Lausanne (VD) et d'une perte de CHF 0.55 million sur la vente d'un local commercial en PPE située à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne (VD). Ce gain net porte le résultat réalisé par part à CHF 6.06.

Les perspectives de croissance sur le portefeuille de Solvalor 61 ainsi que la gestion optimisée durant l'exercice sous revue permettent à nouveau d'augmenter la distribution aux investisseurs. Le dividende versé au titre de l'exercice 2024-2025 s'élève à CHF 5.40 par part, contre CHF 5.35 à la clôture précédente. Le coefficient de distribution (payout ratio) est de 91.96 % au 30 juin 2025 et, sur la base d'un cours de bourse de CHF 356 à cette même date, le rendement sur distribution est de 1.50 % contre 1.85 % une année auparavant. Cette baisse du rendement, malgré une distribution en hausse, s'explique par la forte progression du cours de la part, qui a enregistré une performance remarquable de +26.22 % entre le 30 juin 2024 et le 30 juin 2025.

05

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.06.2025 CHF	au 30.06.2024 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	5'883'993.76	1'386'883.98
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'727'036'000.00	1'613'617'000.00
Immeubles à usage mixte	49'575'000.00	47'420'000.00
Immeubles à usage commercial	14'623'000.00	—
Total des immeubles	1'791'234'000.00	1'661'037'000.00
Autres actifs	6'860'709.35	1'546'909.70
Fortune totale du fonds	1'803'978'703.11	1'663'970'793.68
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	22'500'000.00	107'000'000.00
Autres engagements à court terme	165'969'068.25	111'038'340.95
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	152'500'000.00	66'000'000.00
Total des passifs	340'969'068.25	284'038'340.95
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'463'009'634.86	1'379'932'452.73
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-52'898'576.00	-38'006'300.00
Fortune nette du fonds	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
Distribution	-30'964'644.40	-26'840'848.30
Solde des mouvements de parts	—	164'494'278.45
Résultat total	99'149'550.53	35'802'431.07
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation au début de la période	5'787'784	5'064'311
Parts émises durant la période	—	723'473
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	5'787'784	5'787'784
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	243.64	231.85
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	16'195'643.86	16'126'343.86
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	1'121'328'790.23	988'158'890.00

Compte de résultat

	du 01.07.2024 au 30.06.2025 CHF	du 01.07.2023 au 30.06.2024 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	74'876'438.24	65'198'155.62
Intérêts intercalaires portés à l'actif	487'324.72	997'081.17
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours	—	3'821'715.00
Autres revenus	569'471.04	437'067.35
Dissolution des provisions pour débiteurs douteux	56'500.00	114'730.00
Total des revenus	75'989'734.00	70'568'749.14
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	4'303'643.87	5'597'770.40
Entretien et réparations ordinaires	4'792'624.00	3'998'463.64
Entretien et réparations extraordinaires	381'759.00	454'309.90
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	5'590'201.58	4'018'644.44
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	2'884'612.96	2'655'783.50
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	4'911'429.92	4'293'506.72
Amortissements des immeubles	74'729.41	61'765.70
Impôts directs	10'664'845.42	11'429'921.95
Frais d'estimation et d'audit	249'919.08	281'140.80
Frais bancaires	196'028.81	54'024.81
Frais de publication, d'impression, autres	148'784.22	229'013.22
Rémunération réglementaire versée à la direction	6'757'000.00	5'787'128.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	761'993.20	664'492.25
Attribution aux provisions pour débiteurs douteux	285'225.00	28'850.00
Total des charges	42'002'796.47	39'554'815.33
Résultats		
Résultat net	33'986'937.53	31'013'933.81
Gains et pertes en capitaux réalisés	1'072'770.91	—
Résultat réalisé	35'059'708.44	31'013'933.81
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	64'089'842.09	4'788'497.26
Résultat total de l'exercice	99'149'550.53	35'802'431.07
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	35'059'708.44	31'013'933.81
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	5'556'533.43	5'507'244.02
Report de gain en capital de l'exercice précédent	12'018.77	12'018.77
Résultat disponible pour être réparti	40'628'260.64	36'533'196.60
Distribution revenus	31'254'033.60	30'964'644.40
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	31'254'033.60	30'964'644.40
Report à nouveau de revenu ordinaire	8'289'437.36	5'556'533.43
Report à nouveau de gain en capital	1'084'789.68	12'018.77
Report total à nouveau	9'374'227.04	5'568'552.20

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2025				
Court terme				
Avance à terme fixe	2'500'000.00	0.81 %	30.06.25	31.07.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	1.72 %	29.12.23	29.12.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Total court terme	22'500'000.00			
Long terme (1 à 5 ans)				
Avance à terme fixe	20'000'000.00	1.87 %	31.10.23	30.10.26
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.27 %	31.07.23	30.07.27
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.25 %	31.08.23	31.08.27
Avance à terme fixe	10'000'000.00	0.99 %	31.03.25	31.03.28
Avance à terme fixe	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Avance à terme fixe	20'000'000.00	1.40 %	13.09.24	13.09.29
Avance à terme fixe	12'000'000.00	1.05 %	31.01.25	31.01.30
Total long terme	88'000'000.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Avance à terme fixe	15'000'000.00	1.23 %	31.03.25	31.03.31
Avance à terme fixe	13'000'000.00	0.99 %	30.04.25	30.04.31
Avance à terme fixe	13'000'000.00	1.14 %	31.01.25	30.01.32
Avance à terme fixe	8'000'000.00	0.93 %	30.05.25	28.05.32
Avance à terme fixe	8'000'000.00	1.12 %	25.06.25	24.06.33
Avance à terme fixe	7'500'000.00	1.22 %	30.06.25	30.06.34
Total long terme	64'500'000.00			
Autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques				
Autre prêt à terme fixe	40'000'000.00	0.65 %	03.02.25	04.08.25
Autre prêt à terme fixe	100'000'000.00	0.66 %	25.03.25	25.09.25
Total autres prêts	140'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2025	315'000'000.00	1.12 %		
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers				
	2.37 ans			

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture				
Avance à terme fixe	80'000'000.00	1.99 %	28.06.24	31.07.24
Avance à terme fixe	78'000'000.00	1.93 %	31.07.24	13.09.24
Autre prêt à terme fixe	25'000'000.00	1.75 %	25.03.24	25.09.24
Autre prêt à terme fixe	25'000'000.00	1.60 %	28.06.24	25.09.24
Autre prêt à terme fixe	10'000'000.00	1.58 %	10.04.24	10.10.24
Avance à terme fixe	53'000'000.00	1.70 %	13.09.24	31.10.24
Autre prêt à terme fixe	20'000'000.00	1.55 %	08.05.24	08.11.24
Avance à terme fixe	9'500'000.00	1.70 %	29.10.24	08.11.24
Avance à terme fixe	53'000'000.00	1.70 %	31.10.24	08.11.24
Avance à terme fixe	19'000'000.00	1.68 %	08.11.24	29.11.24
Avance à terme fixe	7'000'000.00	1.45 %	04.12.24	31.12.24
Avance à terme fixe	19'000'000.00	1.41 %	29.11.24	31.01.25
Avance à terme fixe	3'000'000.00	1.20 %	19.12.24	31.01.25
Avance à terme fixe	7'000'000.00	1.20 %	31.12.24	31.01.25
Autre prêt à terme fixe	50'000'000.00	1.17 %	03.10.24	03.02.25
Avance à terme fixe	3'000'000.00	1.20 %	31.01.25	28.02.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	1.20 %	03.02.25	28.02.25
Autre prêt à terme fixe	50'000'000.00	1.22 %	25.09.24	25.03.25
Autre prêt à terme fixe	60'000'000.00	1.08 %	08.11.24	25.03.25
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	13'500'000.00	1.12 %	28.02.25	31.03.25
Avance à terme fixe	5'500'000.00	0.92 %	31.03.23	30.04.25
Avance à terme fixe	8'000'000.00	0.95 %	25.03.25	30.04.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.11 %	30.04.23	30.05.25
Avance à terme fixe	500'000.00	0.90 %	30.04.25	30.05.25
Avance à terme fixe	2'500'000.00	0.85 %	30.05.25	30.06.25

Engagements de paiements contractuels

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

Type d'engagement	CHF
Engagements de paiements contractuels	
Achat d'immeubles [•]	41'200'000
Mandats de construction et investissements dans les immeubles [•]	141'989'265

- Ce montant se décompose comme suit : CHF 7.2 millions (solde à payer pour l'acquisition de l'immeuble sis Rue de la Baillive 3 à Genève) et CHF 34.0 millions (complément de prix à l'obtention du permis de construire en force pour l'acquisition des parcelles sises quartier de la Serrières à Neuchâtel). À noter qu'une clause de rachat (« push-back option ») prévoit la possibilité de demander à la vendeuse de racheter les biens-fonds en cas de non-obtention du permis de construire dans les délais prévus contractuellement.
- Ce total est composé d'un montant relatif au futur projet de construction sur les parcelles sises quartier de la Serrières à Neuchâtel pour CHF 121.5 millions.

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 %	0.39 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	Aucune émission
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)	3.00 %	2.58 %
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 %	0.044 %
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 « com-

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

Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 31'254'033.60 sera versé pour l'exercice clos au 30 juin 2025, ce qui représente un dividende de CHF 5.40 par part. Le coupon N°95 est encaissable le 8 octobre 2025.

Coupon	CHF par part
Coupon N°95 provenant du rendement de la fortune immobilière	5.40
Total	5.40

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 2025 est de 3.84 % (30 juin 2024: 4.03 %). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.15 % à 5.36 % (30 juin 2024: de 3.25 % à 4.63 %).

En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré est passé de 2.90 % (30 juin 2024) à 2.80 % (30 juin 2025) et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.13 % à 4.31 % (30 juin 2024: de 2.23 % à 3.59 %).

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier au 30 juin 2025 est de 2.98 % (30 juin 2024: 3.08 %). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.43 % à 4.31 % au 30 juin 2025. Ils allaient de 2.53 % à 3.90 % une année auparavant.

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Modifications du contrat de fonds entrées en vigueur le 20 juin 2025

- Modification de l'art. 8 ch. 2: l'exclusion d'immeubles à caractère artisanal ou industriel, ainsi que d'hôtels a été supprimée.
- Modification de l'art. 8 ch. 4 afin d'ajouter la poursuite d'une approche durable soucieuse du climat, orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO₂ des placements immobiliers du fonds Solvalor 61 pour l'ensemble du cycle de vie des immeubles jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. L'objectif en matière d'émissions opérationnelles de CO₂ a été modifié à 12 kg/m²/an selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO₂, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023.

Les honoraires payés à l'organe de révision pour l'audit annuel se montent à CHF 91'700 (30.06.2024 : CHF 91'700). L'organe de révision n'a pas fourni d'autres prestations de services au fonds.

Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	État locatif CHF	Surfaces résidentielles m ²	Surfaces commerciales m ²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles d'habitation					
Vaud, Lausanne, Avenue Maria-Belgia 4, 6	31.10.24	463'552	1'655	145	12'150'000
Immeubles à usage commercial					
Neuchâtel, Neuchâtel, Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24	25.06.25	332'500	—	140	9'500'000
Neuchâtel, Neuchâtel, Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13	25.06.25	17'500	—	14	500'000
Total des achats					22'150'000

Canton, commune, adresse	Date de vente	Détail de vente	Prix de vente CHF
Ventes			
Vaud, Lausanne, Avenue Sainte-Luce 9	19.07.24	2 Lots de PPE (utilisation commerciale) + 3 places de parc	4'000'974
Vaud, Lausanne, Rambert 18, Lot 1	25.06.25	1 Lot de PPE	360'000
Vaud, Lausanne, Rambert 18, Lot 2	25.06.25	1 Lot de PPE	1'375'000
Vaud, Lausanne, Rambert 14, Lot 5	26.06.25	1 Lot de PPE	970'000
Total des ventes			6'705'974

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2024/2025 entre deux fonds de placement qui sont gérés par la même direction ou par des directions alliées

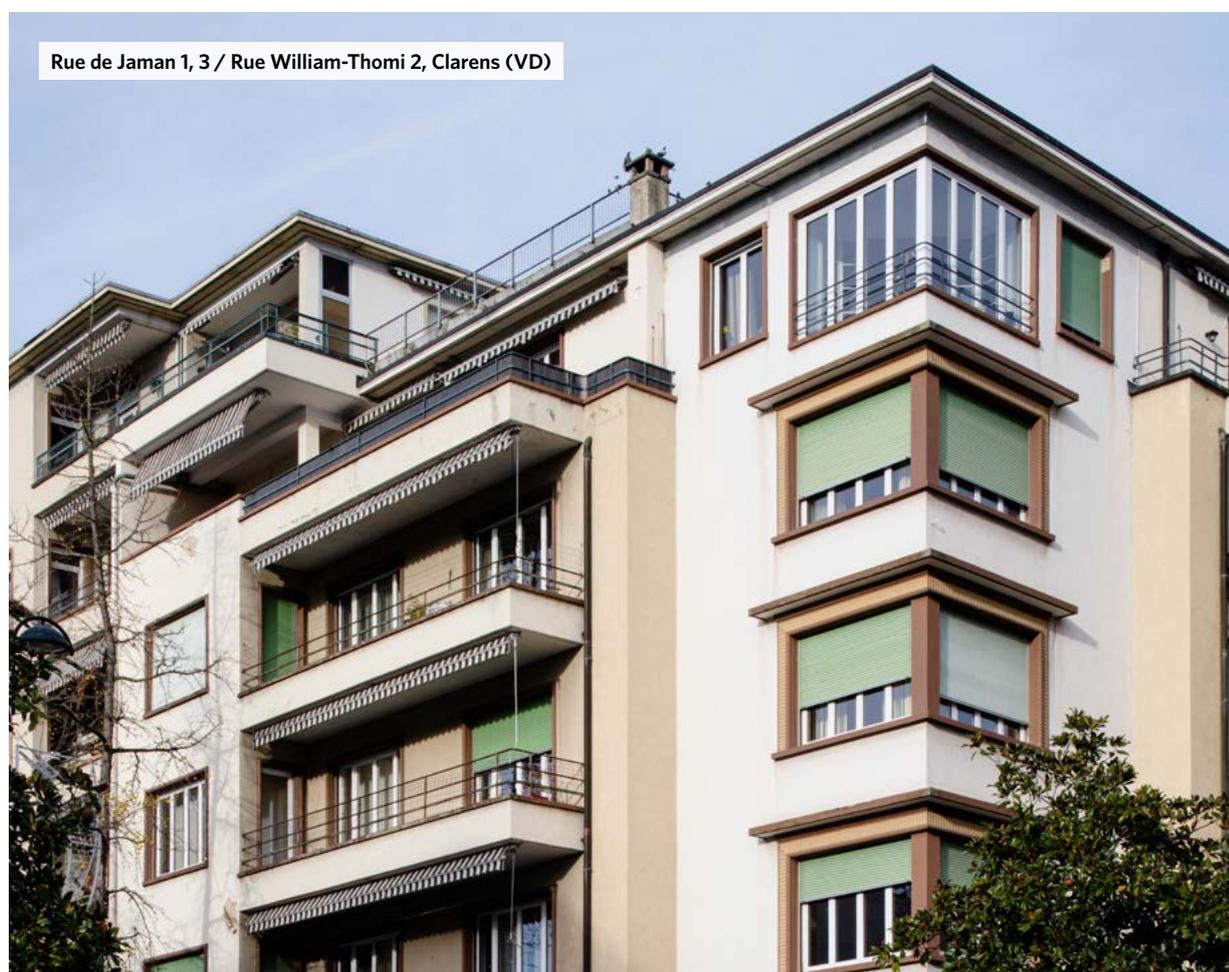
Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025

Événements postérieurs à la date du bilan

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

Transactions

- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis Rue de la Baillive 3 à Genève le 10 juillet 2025 par apport en nature partiel (CHF 5.36 millions) pour un montant total de CHF 8.00 millions.
- Acquisition de deux immeubles en construction à la Route des Morillons 24 et 26 à Genève le 1^{er} septembre 2025 pour un montant total de CHF 73.83 millions.
- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis à l'Avenue de Chailly 58 à Lausanne le 12 septembre 2025 pour un montant de CHF 6.40 millions.
- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis à l'Avenue de la Confrérie 40, Avenue des Acacias 4, 6 à Prilly le 12 septembre 2025 pour un montant de CHF 7.90 millions.
- Vente d'un lot de PPE sis à l'Avenue Rambert 18 à Lausanne le 17 juillet 2025 pour un montant de CHF 0.90 million ainsi que d'un lot de PPE sis à l'Avenue Rambert 14 à Lausanne le 31 juillet 2025 pour un montant de CHF 0.68 million.



06

Les immeubles



Composition du parc immobilier

SUISSE
Chiffres résumés du pays

 Logements (nb/surface)
3'402/258'237 m²

 Surfaces commerciales
13'458 m²

 Valeur vénale VV
1'791'234'000 CHF

 État locatif EL
77'039'046 CHF

 Ratio EL/VV
4.30 %

 Vacant de l'exercice*
0.86 %

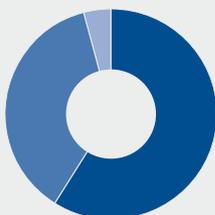
 Prix de revient PR
1'348'829'560 CHF

 Revenus locatifs
74'876'438 CHF

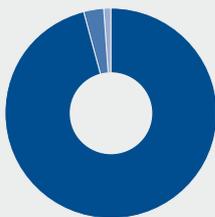
 Ratio EL/PR
5.71 %

 Vacant juin 2025
0.80 %

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

Répartition par note macro
 selon valeurs vénales au 30 juin 2025


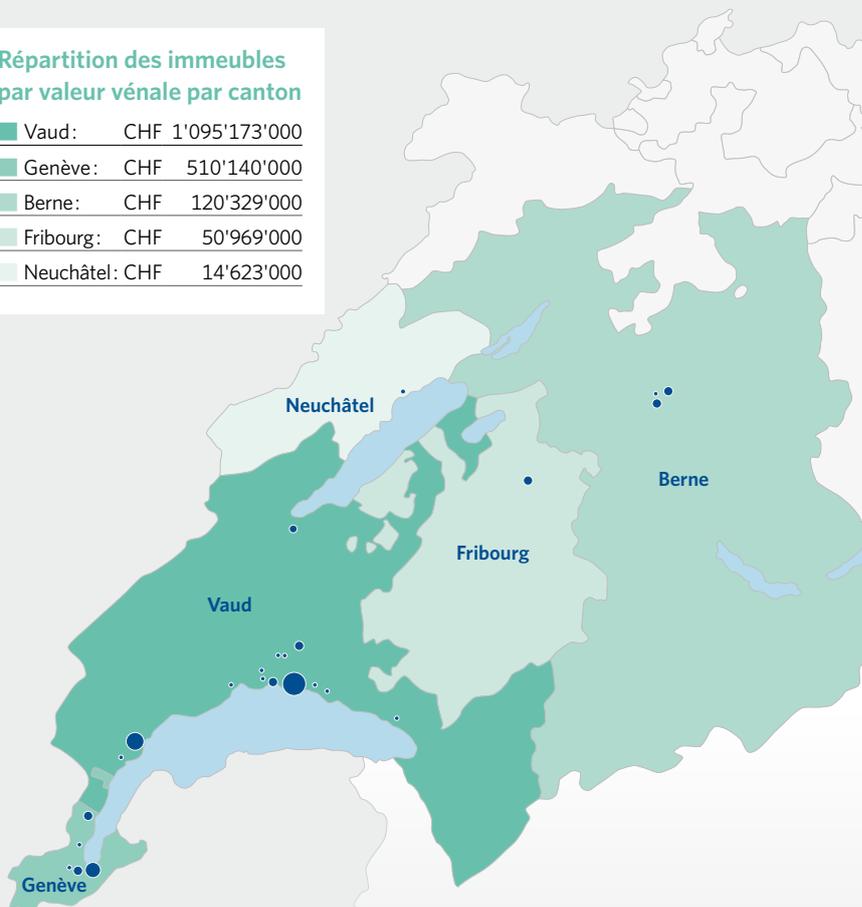
■ Note macro entre 4.5 et 5	59 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	37 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	4 %

Répartition par utilisation
 selon valeurs vénales au 30 juin 2025


■ Immeubles d'habitation	96 %
■ Immeubles à usage mixte	3 %
■ Immeubles à usage commercial	1 %

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

■ Vaud:	CHF 1'095'173'000
■ Genève:	CHF 510'140'000
■ Berne:	CHF 120'329'000
■ Fribourg:	CHF 50'969'000
■ Neuchâtel:	CHF 14'623'000


Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds [●]	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	61.14 %	1'095'173'000.00	4.39 %	1.03 %
Genève	28.48 %	510'140'000.00	4.11 %	0.59 %
Berne	6.72 %	120'329'000.00	4.23 %	0.38 %
Fribourg	2.85 %	50'969'000.00	4.91 %	0.89 %
Neuchâtel	0.82 %	14'623'000.00	2.39 %	0.00 %
Total	100.00 %	1'791'234'000.00	4.30 %	0.86 %

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 2025, 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 1^{er} semestre 2025.
- Les immeubles d'habitation en droit de superficie, d'une valeur vénale totale de CHF 60'608'000, représentent 3.38 % du fonds.

Inventaire des immeubles

Les données de l'intensité carbone (CO₂) [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] sont collectées par Signa-Terre SA au 31.12.2024 selon la méthodologie REIDA et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA. A noter que la puissance photovoltaïque ainsi que le type de chauffage ne sont également pas audités par PricewaterhouseCoopers SA.

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 233/21'458 m²	Etat locatif EL 5'091'218 CHF	Ratio EL/VV 4.23 %
	 Surfaces commerciales 77 m²	Revenus locatifs 5'054'872 CHF	Ratio EL/PR 5.15 %
		Valeur vénale VV 120'329'000 CHF	Vacant juin 2025 0.96 %
		Prix de revient PR 98'903'511 CHF	

BERNE		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 1'070'525 CHF	Ratio EL/VV 4.98 %	Vacant de l'exercice 0.33 %
	 Logements (nb/surface) 60/3'667 m²	Revenus locatifs 1'065'980 CHF	Ratio EL/PR 5.72 %	Vacant juin 2025 0.45 %
	 Surfaces commerciales 77 m²	Valeur vénale VV 21'480'000 CHF		
		Prix de revient PR 18'722'176 CHF		
		 Chauffage Gaz		
				

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 1'783'680 CHF	Ratio EL/VV 3.76 %	Vacant de l'exercice 0.19 %
	 Logements (nb/surface) 71/7'456 m²	Revenus locatifs 1'779'920 CHF	Ratio EL/PR 4.54 %	Vacant juin 2025 0.24 %
	 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 47'482'000 CHF		
		Prix de revient PR 39'274'901 CHF		
		 Chauffage Pompe à chaleur		
		 Photovoltaïque 119.31 kW		

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A, 6B		
	 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 789'036 CHF	Ratio EL/VV 3.78 %	Vacant de l'exercice 0.60 %
	 Logements (nb/surface) 30/3'143 m²	Revenus locatifs 784'296 CHF	Ratio EL/PR 4.57 %	Vacant juin 2025 0.65 %
	 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 20'865'000 CHF		
		Prix de revient PR 17'279'031 CHF		
		 Chauffage Pompe à chaleur		
		 Photovoltaïque 63.14 kW		

WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
72/7'192 m²



Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
1'447'978 CHF

Revenus locatifs
1'424'676 CHF

Valeur vénale VV
30'502'000 CHF

Prix de revient PR
23'627'403 CHF

Ratio EL/VV
4.75 %

Ratio EL/PR
6.13 %

Vacant de l'exercice
0.54 %

Vacant juin 2025
2.39 %



Chauffage
Gaz

CO₂ B 18.20

IE C 103.66

FRIBOURG Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface)
157/16'607 m²

 Surfaces commerciales
145 m²

Etat locatif EL
2'501'640 CHF

Revenus locatifs
2'468'917 CHF

Valeur vénale VV
50'969'000 CHF

Prix de revient PR
47'565'506 CHF

Ratio EL/VV
4.91 %

Ratio EL/PR
5.26 %

Vacant de l'exercice
0.89 %

Vacant juin 2025
1.50 %

FRIBOURG Route de Schiffenen 3 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
15/1'475 m²

 Surfaces commerciales
108 m²

Etat locatif EL
235'272 CHF

Revenus locatifs
234'860 CHF

Valeur vénale VV
4'536'000 CHF

Prix de revient PR
4'462'563 CHF

Ratio EL/VV
5.19 %

Ratio EL/PR
5.27 %

Vacant de l'exercice
0.18 %

Vacant juin 2025
0.38 %

 Chauffage
à distance

 **CO₂ A 13.02**

 **IE D 154.95**

FRIBOURG Route de Schiffenen 5 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
15/1'468 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
222'816 CHF

Revenus locatifs
222'666 CHF

Valeur vénale VV
4'153'000 CHF

Prix de revient PR
4'207'452 CHF

Ratio EL/VV
5.37 %

Ratio EL/PR
5.30 %

Vacant de l'exercice
0.07 %

Vacant juin 2025
0.40 %

 Chauffage
à distance

 **CO₂ A 13.70**

 **IE E 165.53**

FRIBOURG Route de Schiffenen 8, 10, 12 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
45/5'078 m²

 Surfaces commerciales
37 m²

Etat locatif EL
707'940 CHF

Revenus locatifs
704'155 CHF

Valeur vénale VV
13'657'000 CHF

Prix de revient PR
13'262'995 CHF

Ratio EL/VV
5.18 %

Ratio EL/PR
5.34 %

Vacant de l'exercice
0.53 %

Vacant juin 2025
2.51 %

 Chauffage
à distance

 **CO₂ A 12.58**

 **IE D 149.67**

FRIBOURG Route de Schiffenen 9, 9A, 11 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
38/3'713 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
613'572 CHF

Revenus locatifs
609'792 CHF

Valeur vénale VV
14'096'000 CHF

Prix de revient PR
11'905'173 CHF

Ratio EL/VV
4.35 %

Ratio EL/PR
5.15 %

Vacant de l'exercice
0.45 %

Vacant juin 2025
0.00 %

 Chauffage
à distance

 **CO₂ A 8.08**

 **IE C 97.88**

FRIBOURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
44/4'873 m²



Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
722'040 CHF

Revenus locatifs
697'444 CHF

Valeur vénale VV
14'527'000 CHF

Prix de revient PR
13'727'323 CHF

Ratio EL/VV
4.97 %

Ratio EL/PR
5.26 %

Vacant de l'exercice
2.10 %

Vacant juin 2025
2.47 %



Chauffage
à distance

CO₂ B 16.99



Photovoltaïque
72.20 kW

IE F 200.82

GENÈVE Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) 936/65'253 m²	Etat locatif EL 20'980'795 CHF	Ratio EL/VV 4.11 %
	Revenus locatifs 20'259'477 CHF	Ratio EL/PR 5.92 %
 Surfaces commerciales 2'451 m²	Valeur vénale VV 510'140'000 CHF	Vacant de l'exercice 0.59 %
	Prix de revient PR 354'673'997 CHF	Vacant juin 2025 0.62 %

CAROUGE Rue de la Filature 42 



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 301'392 CHF	Ratio EL/VV 2.97 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Revenus locatifs 299'942 CHF	Ratio EL/PR 2.97 %	Vacant juin 2025 0.00 %
 Logements (nb/surface) 22/872 m²	Valeur vénale VV 10'157'000 CHF	 Chauffage Gaz	 CO₂ B 25.61  IE D 147.43
 Surfaces commerciales 140 m²	Prix de revient PR 10'158'882 CHF		

GENÈVE Rue des Asters 18 



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 751'625 CHF	Ratio EL/VV 4.59 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Revenus locatifs 630'910 CHF	Ratio EL/PR 5.58 %	Vacant juin 2025 0.00 %
 Logements (nb/surface) 46/2'177 m²	Valeur vénale VV 16'391'000 CHF	 Chauffage à distance	 CO₂ B 25.19  IE C 103.09
 Surfaces commerciales 532 m²	Prix de revient PR 13'474'478 CHF		

GENÈVE Rue des Asters 20 



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 710'364 CHF	Ratio EL/VV 4.33 %	Vacant de l'exercice 0.97 %
	Revenus locatifs 610'156 CHF	Ratio EL/PR 5.28 %	Vacant juin 2025 2.53 %
 Logements (nb/surface) 50/2'264 m²	Valeur vénale VV 16'397'000 CHF	 Chauffage à distance	 CO₂ C 31.17  IE D 129.95
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'449'366 CHF		

GENÈVE Rue de l'Athénée 23 



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 496'404 CHF	Ratio EL/VV 4.32 %	Vacant de l'exercice 0.39 %
	Revenus locatifs 493'031 CHF	Ratio EL/PR 8.54 %	Vacant juin 2025 4.68 %
 Logements (nb/surface) 31/1'937 m²	Valeur vénale VV 11'498'000 CHF	 Chauffage Mazout	 CO₂ C 30.06  IE D 121.94
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'814'274 CHF		

Les données énergétiques reflètent les performances de l'ancienne installation de chauffage.

GENÈVE Rue de l'Aubépine 12



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'051 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
295'500 CHF

Revenus locatifs
279'900 CHF

Valeur vénale VV
6'710'000 CHF

Prix de revient PR
3'309'415 CHF

Ratio EL/VV
4.40 %

Ratio EL/PR
8.93 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
1.67 %

Vacant juin 2025
1.22 %

CO₂ B 22.79

IE D 128.44

GENÈVE Rue de Chandieu 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/1'584 m²

Surfaces commerciales
162 m²

Etat locatif EL
521'928 CHF

Revenus locatifs
517'540 CHF

Valeur vénale VV
9'998'000 CHF

Prix de revient PR
7'438'537 CHF

Ratio EL/VV
5.22 %

Ratio EL/PR
7.02 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.36 %

Vacant juin 2025
0.69 %

CO₂ B 23.06

IE D 133.05

GENÈVE Rue de Chandieu 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'408 m²

Surfaces commerciales
114 m²

Etat locatif EL
487'296 CHF

Revenus locatifs
485'598 CHF

Valeur vénale VV
9'916'000 CHF

Prix de revient PR
6'992'053 CHF

Ratio EL/VV
4.91 %

Ratio EL/PR
6.97 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.09 %

Vacant juin 2025
0.37 %

CO₂ B 24.76

IE D 143.43

GENÈVE Quai Charles-Page 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
27/1'359 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
440'960 CHF

Revenus locatifs
437'297 CHF

Valeur vénale VV
10'139'000 CHF

Prix de revient PR
5'129'489 CHF

Ratio EL/VV
4.35 %

Ratio EL/PR
8.60 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

CO₂ C 28.88

IE E 164.07

GENÈVE Quai Charles-Page 17



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'401 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
458'928 CHF

Revenus locatifs
436'850 CHF

Valeur vénale VV
10'441'000 CHF

Prix de revient PR
5'278'978 CHF

Ratio EL/VV
4.40 %

Ratio EL/PR
8.69 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.22 %

Vacant juin 2025
0.00 %

CO₂ B 28.02

IE E 158.12

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/2'850 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
996'372 CHF

Revenus locatifs
978'320 CHF

Valeur vénale VV
23'985'000 CHF

Prix de revient PR
13'185'022 CHF

Ratio EL/VV
4.15 %

Ratio EL/PR
7.56 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 17.53

IE C 103.22

Vacant de l'exercice
1.39 %

Vacant juin 2025
1.63 %

GENÈVE Rue Guye 1, 3, 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
114/6'410 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
2'221'038 CHF

Revenus locatifs
2'200'279 CHF

Valeur vénale VV
75'388'000 CHF

Prix de revient PR
72'507'324 CHF

Ratio EL/VV
2.95 %

Ratio EL/PR
3.06 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
96.43 kW

CO₂ B 25.20

IE D 141.39

Vacant de l'exercice
0.28 %

Vacant juin 2025
0.20 %

GENÈVE Rue de la Maladière 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
36/2'347 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
629'054 CHF

Revenus locatifs
618'384 CHF

Valeur vénale VV
13'390'000 CHF

Prix de revient PR
7'624'851 CHF

Ratio EL/VV
4.70 %

Ratio EL/PR
8.25 %

Chauffage
Mazout

CO₂ B 25.28

IE C 103.40

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

GENÈVE Route de Malagnou 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/2'048 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Etat locatif EL
576'828 CHF

Revenus locatifs
572'156 CHF

Valeur vénale VV
14'680'000 CHF

Prix de revient PR
7'260'687 CHF

Ratio EL/VV
3.93 %

Ratio EL/PR
7.94 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 18.80

IE C 107.52

Vacant de l'exercice
0.45 %

Vacant juin 2025
0.00 %

GENÈVE Route de Malagnou 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'919 m²

Surfaces commerciales
179 m²

Etat locatif EL
589'980 CHF

Revenus locatifs
568'464 CHF

Valeur vénale VV
14'540'000 CHF

Prix de revient PR
7'927'104 CHF

Ratio EL/VV
4.06 %

Ratio EL/PR
7.44 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 18.29

IE C 103.68

Vacant de l'exercice
0.29 %

Vacant juin 2025
0.00 %

GENÈVE Rue Marignac 1, 3

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
43/3'497 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
1'162'860 CHF

Revenus locatifs
1'145'449 CHF

Valeur vénale VV
25'878'000 CHF

Prix de revient PR
16'999'383 CHF

Ratio EL/VV
4.49 %

Ratio EL/PR
6.84 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 18.77

IE C 104.04

Vacant de l'exercice
0.32 %

Vacant juin 2025
1.68 %

GENÈVE Rue Micheli-du-Crest 1

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/1'322 m²

Surfaces commerciales
197 m²

Etat locatif EL
492'480 CHF

Revenus locatifs
479'175 CHF

Valeur vénale VV
10'690'000 CHF

Prix de revient PR
4'195'219 CHF

Ratio EL/VV
4.61 %

Ratio EL/PR
11.74 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 26.80

IE D 149.44

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

GENÈVE Rue de l'Orangerie 6

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
19/1'087 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
301'812 CHF

Revenus locatifs
300'358 CHF

Valeur vénale VV
6'137'000 CHF

Prix de revient PR
4'576'559 CHF

Ratio EL/VV
4.92 %

Ratio EL/PR
6.59 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 20.92

IE D 117.93

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

GENÈVE Avenue Peschier 20

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'037 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
601'896 CHF

Revenus locatifs
596'908 CHF

Valeur vénale VV
16'859'000 CHF

Prix de revient PR
15'651'338 CHF

Ratio EL/VV
3.57 %

Ratio EL/PR
3.85 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 24.90

IE D 139.71

Vacant de l'exercice
0.40 %

Vacant juin 2025
0.47 %

GENÈVE Avenue Peschier 22

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/1'959 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
899'484 CHF

Revenus locatifs
885'018 CHF

Valeur vénale VV
20'399'000 CHF

Prix de revient PR
10'741'739 CHF

Ratio EL/VV
4.41 %

Ratio EL/PR
8.37 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 24.90

IE D 139.71

Vacant de l'exercice
0.35 %

Vacant juin 2025
0.44 %

GENÈVE Rue des Voisins 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'650 m²

Surfaces commerciales
148 m²

Etat locatif EL
551'916 CHF

Revenus locatifs
550'356 CHF

Valeur vénale VV
19'650'000 CHF

Prix de revient PR
15'429'853 CHF

Ratio EL/VV
2.81 %

Ratio EL/PR
3.58 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 23.42

IE D 135.26

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

GRAND-LANCY Chemin des Palettes 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
22/2'398 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
662'340 CHF

Revenus locatifs
606'274 CHF

Valeur vénale VV
9'975'000 CHF

Prix de revient PR
7'793'020 CHF

Ratio EL/VV
6.64 %

Ratio EL/PR
8.50 %

Chauffage
à distance

CO₂ A 11.30

IE D 135.71

Vacant de l'exercice
3.74 %

Vacant juin 2025
0.00 %

GRAND-SACONNEX Chemin des Fins 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/993 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
467'436 CHF

Revenus locatifs
456'885 CHF

Valeur vénale VV
10'580'000 CHF

Prix de revient PR
5'162'855 CHF

Ratio EL/VV
4.42 %

Ratio EL/PR
9.05 %

Chauffage
à distance

CO₂ B 19.48

IE C 112.78

Vacant de l'exercice
1.46 %

Vacant juin 2025
1.09 %

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
148/9'613 m²

Surfaces commerciales
931 m²

Etat locatif EL
2'936'620 CHF

Revenus locatifs
2'921'556 CHF

Valeur vénale VV
73'409'000 CHF

Prix de revient PR
38'881'309 CHF

Ratio EL/VV
4.00 %

Ratio EL/PR
7.55 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
80.80 kW

CO₂ B 24.96

IE D 148.84

Vacant de l'exercice
0.01 %

Vacant juin 2025
0.00 %

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'709 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
422'575 CHF

Revenus locatifs
422'081 CHF

Valeur vénale VV
8'817'000 CHF

Prix de revient PR
7'568'975 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %

Ratio EL/PR
5.58 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 24.93

IE D 146.09

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

PETIT-SACONNEX

Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
34/2'938 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
1'101'160 CHF

Revenus locatifs
883'369 CHF

Valeur vénale VV
22'609'000 CHF

Prix de revient PR
18'472'264 CHF

Ratio EL/VV
4.87 %

Ratio EL/PR
5.96 %

Vacant de l'exercice
2.95 %

Vacant juin 2025
1.04 %

Chauffage
à distance

CO₂ **A 12.25**

IE **D 137.62**

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
34/2'787 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
815'204 CHF

Revenus locatifs
804'554 CHF

Valeur vénale VV
18'551'000 CHF

Prix de revient PR
13'904'418 CHF

Ratio EL/VV
4.39 %

Ratio EL/PR
5.86 %

Vacant de l'exercice
1.27 %

Vacant juin 2025
1.32 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **B 19.75**

Photovoltaïque
72.70 kW

IE **D 117.03**

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/1'495 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
481'464 CHF

Revenus locatifs
476'511 CHF

Valeur vénale VV
10'802'000 CHF

Prix de revient PR
7'728'718 CHF

Ratio EL/VV
4.46 %

Ratio EL/PR
6.23 %

Vacant de l'exercice
0.55 %

Vacant juin 2025
1.12 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **B 19.82**

Photovoltaïque
51.70 kW

IE **D 121.41**

VERSOIX

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
30/2'142 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
605'880 CHF

Revenus locatifs
602'158 CHF

Valeur vénale VV
12'154'000 CHF

Prix de revient PR
8'017'891 CHF

Ratio EL/VV
4.99 %

Ratio EL/PR
7.56 %

Vacant de l'exercice
0.17 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **C 28.68**

IE **E 161.32**

NEUCHÂTEL		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) -/- m ²	Etat locatif EL 350'000 CHF	Ratio EL/VV 2.39 %
	 Surfaces commerciales 154 m²	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/PR 2.73 %
		Valeur vénale VV 14'623'000 CHF	Vacant juin 2025 0.00 %
		Prix de revient PR 12'816'750 CHF	

NEUCHÂTEL		Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24		
	 Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 332'500 CHF	Ratio EL/VV 3.03 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	 Logements (nb/surface) -/- m ²	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/PR 2.75 %	Vacant juin 2025 0.00 %
	 Surfaces commerciales 140 m²	Valeur vénale VV 10'965'000 CHF		
		Prix de revient PR 12'077'913 CHF		

NEUCHÂTEL		Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13		
	 Type d'immeuble Commercial	Etat locatif EL 17'500 CHF	Ratio EL/VV 0.48 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	 Logements (nb/surface) -/- m ²	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/PR 2.37 %	Vacant juin 2025 0.00 %
	 Surfaces commerciales 14 m²	Valeur vénale VV 3'658'000 CHF		
		Prix de revient PR 738'838 CHF		

① Un contrat de bail a été conclu avec le vendeur, lui conférant la jouissance sur l'ensemble des parcelles sans être directement en lien avec des surfaces locatives définies, et ce, jusqu'à l'obtention du permis de construire en force pour la réalisation du projet.

VAUD Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface) 2'076/154'919 m²	Etat locatif EL 48'115'392 CHF	Ratio EL/VV 4.39 %
	Revenus locatifs 47'093'173 CHF	Ratio EL/PR 5.76 %
	Valeur vénale VV 1'095'173'000 CHF	Vacant de l'exercice 1.03 %
	Prix de revient PR 834'869'796 CHF	Vacant juin 2025 0.83 %
 Surfaces commerciales 10'631 m²		

CHAVANNES-PRÈS-RENEUS Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22, 24



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 1'598'196 CHF	Ratio EL/VV 5.32 %	Vacant de l'exercice 0.14 %
	Revenus locatifs 1'590'281 CHF	Ratio EL/PR 9.32 %	Vacant juin 2025 0.07 %
	Valeur vénale VV 30'050'000 CHF		
	Prix de revient PR 17'149'782 CHF		
 Logements (nb/surface) 80/5'822 m²			
 Surfaces commerciales 597 m²			
	 Chauffage Mazout	 CO₂ C 29.85	
		 IE D 125.37	

CHAVANNES-PRÈS-RENEUS Avenue de Préfaully 25B, 25C



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 905'472 CHF	Ratio EL/VV 5.56 %	Vacant de l'exercice 0.97 %
	Revenus locatifs 891'120 CHF	Ratio EL/PR 6.75 %	Vacant juin 2025 0.09 %
	Valeur vénale VV 16'296'000 CHF		
	Prix de revient PR 13'424'145 CHF		
 Logements (nb/surface) 45/3'504 m²			
 Surfaces commerciales - m²			
	 Chauffage Gaz	 CO₂ B 26.58	
		 IE D 154.00	

CLARENS Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 410'568 CHF	Ratio EL/VV 3.46 %	Vacant de l'exercice 0.19 %
	Revenus locatifs 402'874 CHF	Ratio EL/PR 3.13 %	Vacant juin 2025 0.00 %
	Valeur vénale VV 11'853'000 CHF		
	Prix de revient PR 13'132'295 CHF		
 Logements (nb/surface) 21/1'721 m²			
 Surfaces commerciales 366 m²			
	 Chauffage Gaz	 CO₂ C 33.31	
		 IE E 186.15	

ECUBLENS Route du Bois 8



 Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 426'612 CHF	Ratio EL/VV 2.86 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Revenus locatifs 422'054 CHF	Ratio EL/PR 3.33 %	Vacant juin 2025 0.00 %
	Valeur vénale VV 14'926'000 CHF		
	Prix de revient PR 12'805'371 CHF		
 Logements (nb/surface) 27/1'436 m²			
 Surfaces commerciales 203 m²			
	 Chauffage à distance	 CO₂ A 11.49	
		 IE D 138.03	

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

Etat locatif EL
1'686'144 CHF

Revenus locatifs
1'660'302 CHF

Valeur vénale VV
35'425'000 CHF

Prix de revient PR
21'578'676 CHF

Ratio EL/VV
4.76 %

Ratio EL/PR
7.81 %

Vacant de l'exercice
0.38 %

Vacant juin 2025
0.15 %

Chauffage
à distance

CO₂ B 21.61

IE D 123.81

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

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'584 m²

Surfaces commerciales
130 m²

Etat locatif EL
405'288 CHF

Revenus locatifs
399'885 CHF

Valeur vénale VV
9'188'000 CHF

Prix de revient PR
6'778'450 CHF

Ratio EL/VV
4.41 %

Ratio EL/PR
5.98 %

Vacant de l'exercice
0.72 %

Vacant juin 2025
4.90 %

Chauffage
Mazout

CO₂ B 21.61

IE C 91.16

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'354 m²

Surfaces commerciales
509 m²

Etat locatif EL
715'874 CHF

Revenus locatifs
707'607 CHF

Valeur vénale VV
12'491'000 CHF

Prix de revient PR
9'118'517 CHF

Ratio EL/VV
5.73 %

Ratio EL/PR
7.85 %

Vacant de l'exercice
0.19 %

Vacant juin 2025
0.45 %

Chauffage
à distance

CO₂ A 8.08

IE C 103.93

LAUSANNE Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'433 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
899'376 CHF

Revenus locatifs
878'587 CHF

Valeur vénale VV
18'317'000 CHF

Prix de revient PR
14'074'717 CHF

Ratio EL/VV
4.91 %

Ratio EL/PR
6.39 %

Vacant de l'exercice
0.23 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
à distance

CO₂ A 6.40

IE C 81.48

LAUSANNE Avenue de Bethusy 26

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'432 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
376'008 CHF

Revenus locatifs
366'817 CHF

Valeur vénale VV
7'470'000 CHF

Prix de revient PR
4'235'758 CHF

Ratio EL/VV
5.03 %

Ratio EL/PR
8.88 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
à distance

CO₂ A 7.20

IE C 88.58

● Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Chemin Antoine-de-Chandieu 22

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/1'745 m²

Surfaces commerciales
143 m²

Etat locatif EL
521'959 CHF

Revenus locatifs
537'969 CHF

Valeur vénale VV
17'003'000 CHF

Prix de revient PR
11'958'815 CHF

Ratio EL/VV
3.07 %

Ratio EL/PR
4.36 %

Vacant de l'exercice
0.03 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Pompe à chaleur

C 38.21

E 155.59

LAUSANNE Avenue de Cour 21, 23

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
34/2'076 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
706'380 CHF

Revenus locatifs
700'798 CHF

Valeur vénale VV
15'008'000 CHF

Prix de revient PR
10'462'994 CHF

Ratio EL/VV
4.71 %

Ratio EL/PR
6.75 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
à distance

A 6.07

B 73.75

LAUSANNE Avenue Edouard-Dapples 34A-34G

Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
3/366 m²

Surfaces commerciales
599 m²

Etat locatif EL
246'552 CHF

Revenus locatifs
246'344 CHF

Valeur vénale VV
4'600'000 CHF

Prix de revient PR
2'851'814 CHF

Ratio EL/VV
5.36 %

Ratio EL/PR
8.65 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz

B 26.73

D 148.22

LAUSANNE Avenue de Fantaisie 6

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'196 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Etat locatif EL
340'056 CHF

Revenus locatifs
332'744 CHF

Valeur vénale VV
6'670'000 CHF

Prix de revient PR
4'670'992 CHF

Ratio EL/VV
5.10 %

Ratio EL/PR
7.28 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz

B 25.46

D 143.58

LAUSANNE Avenue Floréal 1

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'117 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
282'252 CHF

Revenus locatifs
279'751 CHF

Valeur vénale VV
5'620'000 CHF

Prix de revient PR
4'349'960 CHF

Ratio EL/VV
5.02 %

Ratio EL/PR
6.49 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz

A 10.51

C 88.50

LAUSANNE Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
36/2'992 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
848'700 CHF

Revenus locatifs
839'350 CHF

Valeur vénale VV
20'520'000 CHF

Prix de revient PR
13'599'331 CHF

Ratio EL/VV
4.14 %

Ratio EL/PR
6.24 %

Vacant de l'exercice
0.52 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 22.42

IE D 129.05

LAUSANNE Avenue Floréal 14



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'263 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
344'124 CHF

Revenus locatifs
340'504 CHF

Valeur vénale VV
9'090'000 CHF

Prix de revient PR
5'565'377 CHF

Ratio EL/VV
3.79 %

Ratio EL/PR
6.18 %

Vacant de l'exercice
0.80 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 22.28

IE D 124.87

LAUSANNE Avenue William-Fraisse 12



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/1'459 m²

Surfaces commerciales
476 m²

Etat locatif EL
459'360 CHF

Revenus locatifs
458'003 CHF

Valeur vénale VV
9'720'000 CHF

Prix de revient PR
5'507'327 CHF

Ratio EL/VV
4.73 %

Ratio EL/PR
8.34 %

Vacant de l'exercice
0.17 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
à distance

CO₂ A 9.48

IE C 113.80

LAUSANNE Avenue de France 80



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/626 m²

Surfaces commerciales
110 m²

Etat locatif EL
194'556 CHF

Revenus locatifs
194'317 CHF

Valeur vénale VV
3'800'000 CHF

Prix de revient PR
2'695'505 CHF

Ratio EL/VV
5.12 %

Ratio EL/PR
7.22 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 33.48

IE D 136.13

LAUSANNE Avenue de France 87



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/941 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
289'080 CHF

Revenus locatifs
260'667 CHF

Valeur vénale VV
6'060'000 CHF

Prix de revient PR
4'219'215 CHF

Ratio EL/VV
4.77 %

Ratio EL/PR
6.85 %

Vacant de l'exercice
0.64 %

Vacant juin 2025
1.45 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 19.00

IE C 112.27

LAUSANNE Rue Jean-Louis Galliard 2



Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 258'768 CHF	Ratio EL/VV 5.30 %	Vacant de l'exercice 0.54 %
Logements (nb/surface) 11/715 m²	Revenus locatifs 256'078 CHF	Ratio EL/PR 13.32 %	Vacant juin 2025 0.00 %
Surfaces commerciales 149 m²	Valeur vénale VV 4'880'000 CHF	Chauffage Gaz	
	Prix de revient PR 1'942'960 CHF	B 24.27	
		D 137.66	

LAUSANNE Avenue de la Gare 36



Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 336'384 CHF	Ratio EL/VV 5.32 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 16/1'019 m²	Revenus locatifs 334'853 CHF	Ratio EL/PR 12.51 %	Vacant juin 2025 0.00 %
Surfaces commerciales 110 m²	Valeur vénale VV 6'320'000 CHF	Chauffage Mazout	
	Prix de revient PR 2'688'720 CHF	C 29.80	
		D 121.88	

LAUSANNE Avenue de la Gare 38



Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 286'680 CHF	Ratio EL/VV 5.35 %	Vacant de l'exercice 0.15 %
Logements (nb/surface) 15/820 m²	Revenus locatifs 284'384 CHF	Ratio EL/PR 11.69 %	Vacant juin 2025 0.00 %
Surfaces commerciales 86 m²	Valeur vénale VV 5'360'000 CHF	Chauffage Mazout	
	Prix de revient PR 2'453'049 CHF	C 31.07	
		D 127.54	

LAUSANNE Avenue de la Gare 40



Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 533'508 CHF	Ratio EL/VV 5.18 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 31/1'659 m²	Revenus locatifs 519'703 CHF	Ratio EL/PR 12.18 %	Vacant juin 2025 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 10'290'000 CHF	Chauffage Mazout	
	Prix de revient PR 4'378'834 CHF	C 28.67	
		D 122.30	

LAUSANNE Avenue de la Gare 42



Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 442'884 CHF	Ratio EL/VV 5.05 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 27/1'515 m²	Revenus locatifs 439'763 CHF	Ratio EL/PR 12.42 %	Vacant juin 2025 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 8'770'000 CHF	Chauffage Mazout	
	Prix de revient PR 3'567'081 CHF	B 27.29	
		C 111.20	

LAUSANNE Boulevard de Grancy 20



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
18/2'288 m²

Surfaces commerciales
663 m²

Etat locatif EL
728'616 CHF

Revenus locatifs
726'195 CHF

Valeur vénale VV
14'800'000 CHF

Prix de revient PR
7'763'922 CHF

Ratio EL/VV
4.92 %

Ratio EL/PR
9.38 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

CO₂ B 23.04

IE D 128.82

LAUSANNE Boulevard de Grancy 47, 49



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
17/1'827 m²

Surfaces commerciales
1'174 m²

Etat locatif EL
826'944 CHF

Revenus locatifs
825'062 CHF

Valeur vénale VV
18'410'000 CHF

Prix de revient PR
11'813'041 CHF

Ratio EL/VV
4.49 %

Ratio EL/PR
7.00 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
0.03 %

Vacant juin 2025
0.00 %

CO₂ A 9.24

IE C 109.95

LAUSANNE Rue de la Grotte 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'264 m²

Surfaces commerciales
60 m²

Etat locatif EL
565'068 CHF

Revenus locatifs
560'944 CHF

Valeur vénale VV
13'620'000 CHF

Prix de revient PR
7'973'203 CHF

Ratio EL/VV
4.15 %

Ratio EL/PR
7.09 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
0.55 %

Vacant juin 2025
0.59 %

CO₂ A 6.21

IE C 78.26

LAUSANNE Rue de la Grotte 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'148 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
497'904 CHF

Revenus locatifs
491'662 CHF

Valeur vénale VV
11'700'000 CHF

Prix de revient PR
7'021'179 CHF

Ratio EL/VV
4.26 %

Ratio EL/PR
7.09 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
0.45 %

Vacant juin 2025
5.06 %

CO₂ A 6.22

IE C 79.44

LAUSANNE Rue de la Grotte 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/1'089 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
441'744 CHF

Revenus locatifs
439'813 CHF

Valeur vénale VV
10'470'000 CHF

Prix de revient PR
6'334'142 CHF

Ratio EL/VV
4.22 %

Ratio EL/PR
6.97 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
0.22 %

Vacant juin 2025
0.00 %

CO₂ A 6.20

IE C 78.52

Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue de Jurigoz 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'109 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
269'124 CHF

Revenus locatifs
267'897 CHF

Valeur vénale VV
4'870'000 CHF

Prix de revient PR
3'758'586 CHF

Ratio EL/VV
5.53 %

Ratio EL/PR
7.16 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 31.30

IE E 175.28

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

LAUSANNE Avenue Juste-Olivier 19



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'115 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
307'044 CHF

Revenus locatifs
303'699 CHF

Valeur vénale VV
6'620'000 CHF

Prix de revient PR
4'304'166 CHF

Ratio EL/VV
4.64 %

Ratio EL/PR
7.13 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 30.94

IE E 173.46

Vacant de l'exercice
0.48 %

Vacant juin 2025
5.67 %

LAUSANNE Rue du Liseron 1A-1F



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
6/720 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
246'300 CHF

Revenus locatifs
278'679 CHF

Valeur vénale VV
6'501'000 CHF

Prix de revient PR
5'059'385 CHF

Ratio EL/VV
3.79 %

Ratio EL/PR
4.87 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
43.70 kW

CO₂ A 11.20

IE B 64.32

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

LAUSANNE Chemin François-de-Lucinge 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/1'861 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
543'444 CHF

Revenus locatifs
550'361 CHF

Valeur vénale VV
12'420'000 CHF

Prix de revient PR
5'137'732 CHF

Ratio EL/VV
4.38 %

Ratio EL/PR
10.58 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 36.25

IE D 146.63

Vacant de l'exercice
0.25 %

Vacant juin 2025
0.00 %

LAUSANNE Avenue Marc-Dufour 1



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
5/393 m²

Surfaces commerciales
260 m²

Etat locatif EL
238'824 CHF

Revenus locatifs
237'253 CHF

Valeur vénale VV
4'525'000 CHF

Prix de revient PR
3'075'481 CHF

Ratio EL/VV
5.28 %

Ratio EL/PR
7.77 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 32.56

IE D 132.39

Vacant de l'exercice
0.24 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue Maria-Belgia 4, 6



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'655 m²

Surfaces commerciales
145 m²

Etat locatif EL
463'888 CHF

Revenus locatifs
345'654 CHF

Valeur vénale VV
13'290'000 CHF

Prix de revient PR
12'964'166 CHF

Ratio EL/VV
3.49 %

Ratio EL/PR
3.58 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.59 %

Vacant juin 2025
0.47 %

LAUSANNE Avenue de Mon-Loisir 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/480 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
157'000 CHF

Revenus locatifs
156'117 CHF

Valeur vénale VV
3'140'000 CHF

Prix de revient PR
1'460'800 CHF

Ratio EL/VV
5.00 %

Ratio EL/PR
10.75 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

CO₂ B 23.91

IE D 134.94

LAUSANNE Avenue d'Ouchy 64



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
39/2'189 m²

Surfaces commerciales
148 m²

Etat locatif EL
731'148 CHF

Revenus locatifs
687'196 CHF

Valeur vénale VV
13'857'000 CHF

Prix de revient PR
9'174'840 CHF

Ratio EL/VV
5.28 %

Ratio EL/PR
7.97 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
5.37 %

Vacant juin 2025
5.81 %

CO₂ C 30.02

IE D 123.92

LAUSANNE Chemin des Platanes 1, 3



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/932 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
270'756 CHF

Revenus locatifs
269'110 CHF

Valeur vénale VV
5'630'000 CHF

Prix de revient PR
3'673'550 CHF

Ratio EL/VV
4.81 %

Ratio EL/PR
7.37 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

CO₂ C 30.88

IE D 133.34

LAUSANNE Chemin des Platanes 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/807 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
241'656 CHF

Revenus locatifs
239'370 CHF

Valeur vénale VV
5'070'000 CHF

Prix de revient PR
3'124'419 CHF

Ratio EL/VV
4.77 %

Ratio EL/PR
7.73 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
0.27 %

Vacant juin 2025
0.50 %

CO₂ C 40.17

IE E 164.50

LAUSANNE Chemin des Platanes 9, 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/836 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
227'844 CHF

Revenus locatifs
225'313 CHF

Valeur vénale VV
4'790'000 CHF

Prix de revient PR
2'893'058 CHF

Ratio EL/VV
4.76 %

Ratio EL/PR
7.88 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 50.64

IE F 211.25

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 13, 15



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/798 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
225'036 CHF

Revenus locatifs
221'356 CHF

Valeur vénale VV
4'870'000 CHF

Prix de revient PR
3'065'856 CHF

Ratio EL/VV
4.62 %

Ratio EL/PR
7.34 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 35.04

IE D 146.01

Vacant de l'exercice
0.37 %

Vacant juin 2025
4.40 %

LAUSANNE Avenue Rambert 14



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
8/485 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
131'340 CHF

Revenus locatifs
112'120 CHF

Valeur vénale VV
2'470'000 CHF

Prix de revient PR
1'136'560 CHF

Ratio EL/VV
5.32 %

Ratio EL/PR
11.56 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 39.76

IE E 160.12

Vacant de l'exercice
29.62 %

Vacant juin 2025
15.99 %

LAUSANNE Avenue Rambert 18



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
5/352 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
103'620 CHF

Revenus locatifs
130'820 CHF

Valeur vénale VV
1'690'000 CHF

Prix de revient PR
1'542'863 CHF

Ratio EL/VV
6.13 %

Ratio EL/PR
6.72 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 42.29

IE E 173.31

Vacant de l'exercice
8.79 %

Vacant juin 2025
0.00 %

LAUSANNE Chemin du Reposoir 10



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/964 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
275'064 CHF

Revenus locatifs
272'533 CHF

Valeur vénale VV
5'080'000 CHF

Prix de revient PR
3'499'261 CHF

Ratio EL/VV
5.41 %

Ratio EL/PR
7.86 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 43.65

IE E 177.09

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

1 Immeuble en propriété par étage (PPE), dont les lots PPE sont en cours de vente.

LAUSANNE Chemin du Reposoir 14B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/754 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
214'476 CHF

Revenus locatifs
204'908 CHF

Valeur vénale VV
3'890'000 CHF

Prix de revient PR
2'975'324 CHF

Ratio EL/VV
5.51 %

Ratio EL/PR
7.21 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 41.88

IE E 173.38

LAUSANNE Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
20/1'864 m²

Surfaces commerciales
355 m²

Etat locatif EL
592'128 CHF

Revenus locatifs
584'305 CHF

Valeur vénale VV
12'464'000 CHF

Prix de revient PR
9'064'687 CHF

Ratio EL/VV
4.75 %

Ratio EL/PR
6.53 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
53.25 kW

CO₂ A 9.24

IE C 110.73

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 6



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/729 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
226'728 CHF

Revenus locatifs
221'940 CHF

Valeur vénale VV
4'340'000 CHF

Prix de revient PR
1'953'443 CHF

Ratio EL/VV
5.22 %

Ratio EL/PR
11.61 %

Vacant de l'exercice
0.72 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 32.98

IE D 135.74

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
20/1'126 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
360'996 CHF

Revenus locatifs
349'415 CHF

Valeur vénale VV
6'950'000 CHF

Prix de revient PR
2'631'831 CHF

Ratio EL/VV
5.19 %

Ratio EL/PR
13.72 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Mazout

CO₂ B 26.54

IE C 108.11

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 9A-9D



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
40/3'243 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
1'407'840 CHF

Revenus locatifs
1'246'845 CHF

Valeur vénale VV
36'470'000 CHF

Prix de revient PR
34'855'083 CHF

Ratio EL/VV
3.86 %

Ratio EL/PR
4.04 %

Vacant de l'exercice
9.62 %

Vacant juin 2025
0.63 %

Chauffage
Pompe à chaleur

Photovoltaïque
68.47 kW

Les données énergétiques reflètent les performances de l'ancienne installation de chauffage.

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 12

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 29/1'472 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 483'936 CHF</p> <p>Revenus locatifs 477'601 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 10'861'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 8'978'264 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.46 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.39 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p> <p> Photovoltaïque 25.80 kW</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.30 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.45 %</p> <hr/> <p>CO₂ C 32.08</p> <p>IE D 132.82</p>
---	---	--	--

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 14

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 26/1'390 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 434'385 CHF</p> <p>Revenus locatifs 429'118 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 8'871'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 6'982'445 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.90 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.22 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p> <p> Photovoltaïque 54.10 kW</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.29 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.00 %</p> <hr/> <p>CO₂ C 28.62</p> <p>IE D 117.20</p>
---	--	--	--

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 75

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 17/1'080 m²</p> <p> Surfaces commerciales 69 m²</p>	<p>Etat locatif EL 363'240 CHF</p> <p>Revenus locatifs 351'410 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'965'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 8'801'086 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.65 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.13 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p> <p> Photovoltaïque 16.81 kW</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.22 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.30 %</p> <hr/> <p>CO₂ A 0.40</p> <p>IE C 95.09</p>
--	--	--	--

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

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 24/2'752 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 826'044 CHF</p> <p>Revenus locatifs 815'976 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 17'449'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 14'222'786 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.73 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.81 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.56 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.23 %</p> <hr/> <p>CO₂ A 0.40</p> <p>IE C 95.09</p>
---	--	---	--

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

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 18/2'064 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 619'092 CHF</p> <p>Revenus locatifs 602'049 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 12'642'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 10'257'356 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.90 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.04 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p>	<p>Vacant de l'exercice 2.30 %</p> <p>Vacant juin 2025 2.21 %</p> <hr/> <p>CO₂ A 0.41</p> <p>IE C 102.04</p>
---	--	---	---

Les données énergétiques reflètent les performances de l'ancienne installation de chauffage.

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

Etat locatif EL
1'532'988 CHF
 Revenus locatifs
1'513'583 CHF
 Valeur vénale VV
33'116'000 CHF
 Prix de revient PR
27'369'434 CHF

Ratio EL/VV
4.63 %
 Ratio EL/PR
5.60 %
 Vacant de l'exercice
0.50 %
 Vacant juin 2025
0.09 %

Chauffage
à distance **CO₂ A 0.42**
 Photovoltaïque
107.63 kW **IE C 102.48**

LUTRY

Chemin des Toises 3



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
30/1'796 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
539'388 CHF
 Revenus locatifs
532'407 CHF
 Valeur vénale VV
11'008'000 CHF
 Prix de revient PR
4'286'775 CHF

Ratio EL/VV
4.90 %
 Ratio EL/PR
12.58 %
 Vacant de l'exercice
0.40 %
 Vacant juin 2025
0.22 %

Chauffage
Mazout **CO₂ C 31.02**
IE D 128.18

MORGES

Rue Dr. Yersin 5



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
10/894 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
227'976 CHF
 Revenus locatifs
227'008 CHF
 Valeur vénale VV
4'770'000 CHF
 Prix de revient PR
3'387'246 CHF

Ratio EL/VV
4.78 %
 Ratio EL/PR
6.73 %
 Vacant de l'exercice
0.00 %
 Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz **CO₂ B 15.67**
 Photovoltaïque
22.76 kW **IE C 99.06**

MORGES

Rue Dr. Yersin 7



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
10/842 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
225'000 CHF
 Revenus locatifs
223'216 CHF
 Valeur vénale VV
4'810'000 CHF
 Prix de revient PR
2'908'448 CHF

Ratio EL/VV
4.68 %
 Ratio EL/PR
7.74 %
 Vacant de l'exercice
0.57 %
 Vacant juin 2025
0.00 %

Chauffage
Gaz **CO₂ B 14.64**
 Photovoltaïque
22.76 kW **IE C 94.08**

MORGES

Rue Dr. Yersin 9



Type d'immeuble
Mixte
 Logements (nb/surface)
9/871 m²
 Surfaces commerciales
535 m²

Etat locatif EL
348'468 CHF
 Revenus locatifs
343'606 CHF
 Valeur vénale VV
7'240'000 CHF
 Prix de revient PR
5'181'878 CHF

Ratio EL/VV
4.81 %
 Ratio EL/PR
6.72 %
 Vacant de l'exercice
1.07 %
 Vacant juin 2025
3.22 %

Chauffage
Gaz **CO₂ B 15.69**
 Photovoltaïque
22.76 kW **IE C 96.69**

MORGES Rue Dr. Yersin 11

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 18/1'367 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 372'108 CHF</p> <p>Revenus locatifs 369'591 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 8'450'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'935'564 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.40 %</p> <p>Ratio EL/PR 7.54 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz CO₂ B 15.33</p> <p> Photovoltaïque 22.76 kW IE C 96.18</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.15 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.00 %</p>
---	--	---	---

NYON Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 66/4'804 m²</p> <p> Surfaces commerciales 164 m²</p>	<p>Etat locatif EL 1'959'984 CHF</p> <p>Revenus locatifs 1'914'890 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 60'357'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 58'555'979 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.25 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.35 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz CO₂ B 16.77</p> <p> Photovoltaïque 32.50 kW IE C 101.41</p>	<p>Vacant de l'exercice 1.49 %</p> <p>Vacant juin 2025 1.42 %</p>
---	--	--	---

NYON Quartier de la Levratte 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 308/23'998 m²</p> <p> Surfaces commerciales 1'971 m²</p>	<p>Etat locatif EL 6'718'146 CHF</p> <p>Revenus locatifs 6'576'165 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 155'720'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 149'909'540 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.31 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.48 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.41 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.39 %</p>
---	--	---	---

NYON Allée de la Petite-Prairie 16, 18

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 61/5'113 m²</p> <p> Surfaces commerciales 1'446 m²</p>	<p>Etat locatif EL 2'497'680 CHF</p> <p>Revenus locatifs 2'355'323 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 76'560'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 73'145'611 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.26 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.41 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz CO₂ B 16.23</p> <p> Photovoltaïque 72.80 kW IE C 98.69</p>	<p>Vacant de l'exercice 3.03 %</p> <p>Vacant juin 2025 4.04 %</p>
---	--	---	---

NYON Chemin de Pré-Fleurli 13, 15, 17

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 24/1'537 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 394'452 CHF</p> <p>Revenus locatifs 391'669 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 8'541'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 5'400'407 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.62 %</p> <p>Ratio EL/PR 7.30 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance CO₂ A 13.29</p> <p style="text-align: right;">IE D 134.16</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.02 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.00 %</p>
---	--	---	---

NYON Route de Saint-Cergue 4B

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 20/1'263 m²</p> <p> Surfaces commerciales 115 m²</p>	<p>Etat locatif EL 387'120 CHF</p> <p>Revenus locatifs 384'064 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 8'195'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'663'655 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.72 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.30 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> B 15.86 C 92.81 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.08 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.00 %</p>

PRILLY Chemin de la Coudraie 7, 9, 11

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 28/1'727 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 481'132 CHF</p> <p>Revenus locatifs 477'641 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 10'470'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 7'613'177 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.60 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.32 %</p> <hr/> <p> Chauffage Mazout</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 32.23 D 131.48 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.27 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.00 %</p>

PRILLY Chemin du Platane 5

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 17/1'055 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 303'312 CHF</p> <p>Revenus locatifs 301'679 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 5'740'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'032'136 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.28 %</p> <p>Ratio EL/PR 7.52 %</p> <hr/> <p> Chauffage Mazout</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 36.65 D 150.16 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.00 %</p>

PRILLY Chemin du Platane 6

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 24/1'938 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 585'696 CHF</p> <p>Revenus locatifs 578'310 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 13'090'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 8'455'199 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.47 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.93 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <p> Photovoltaïque 52.50 kW</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> B 16.79 C 96.54 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.72 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.92 %</p>

PULLY Chemin du Fau-Blanc 3, 5

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 13/1'210 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Etat locatif EL 326'016 CHF</p> <p>Revenus locatifs 325'676 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 8'360'000 CHF</p> <p>Prix de revient PR 7'681'987 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.90 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.24 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> B 27.81 E 157.37 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.04 %</p> <p>Vacant juin 2025 0.44 %</p>

PULLY Chemin du Liaudoz 46



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'529 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
485'016 CHF

Revenus locatifs
472'428 CHF

Valeur vénale VV
11'440'000 CHF

Prix de revient PR
7'513'010 CHF

Ratio EL/VV
4.24 %

Ratio EL/PR
6.46 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.01 %

Vacant juin 2025
0.00 %

CO₂ B 17.58

IE C 99.81

PULLY Chemin des Plateires 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/1'055 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
310'320 CHF

Revenus locatifs
290'579 CHF

Valeur vénale VV
6'840'000 CHF

Prix de revient PR
3'173'509 CHF

Ratio EL/VV
4.54 %

Ratio EL/PR
9.78 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
4.51 %

Vacant juin 2025
0.77 %

CO₂ B 14.80

IE C 85.66

PULLY Chemin de Somais 18, 20



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/840 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
277'776 CHF

Revenus locatifs
276'400 CHF

Valeur vénale VV
5'060'000 CHF

Prix de revient PR
3'024'341 CHF

Ratio EL/VV
5.49 %

Ratio EL/PR
9.18 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2025
0.00 %

CO₂ B 24.15

IE D 135.67

PULLY Chemin de Somais 22, 24



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/846 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
275'868 CHF

Revenus locatifs
272'720 CHF

Valeur vénale VV
5'420'000 CHF

Prix de revient PR
3'094'877 CHF

Ratio EL/VV
5.09 %

Ratio EL/PR
8.91 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.70 %

Vacant juin 2025
1.48 %

CO₂ B 27.76

IE D 154.39

RENS Avenue de Longemalle 12, 14



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
60/3'840 m²

Surfaces commerciales
- m²

Etat locatif EL
980'328 CHF

Revenus locatifs
973'036 CHF

Valeur vénale VV
21'024'000 CHF

Prix de revient PR
10'239'481 CHF

Ratio EL/VV
4.66 %

Ratio EL/PR
9.57 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
58.40 kW

Vacant de l'exercice
0.10 %

Vacant juin 2025
0.10 %

CO₂ A 6.83

IE C 83.33

ST-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 27A

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 248'436 CHF	Ratio EL/VV 4.34 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 9/849 m²	Revenus locatifs 244'930 CHF	Ratio EL/PR 6.40 %	Vacant juin 2025 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 5'720'000 CHF	Chauffage Gaz CO₂ B 25.25 IE D 141.43	
		Prix de revient PR 3'881'238 CHF		

ST-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 29A

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 226'488 CHF	Ratio EL/VV 4.92 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 9/849 m²	Revenus locatifs 225'521 CHF	Ratio EL/PR 7.26 %	Vacant juin 2025 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 4'600'000 CHF	Chauffage Gaz CO₂ B 23.66 IE D 133.47	
		Prix de revient PR 3'119'166 CHF		

ST-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 33

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 436'416 CHF	Ratio EL/VV 4.09 %	Vacant de l'exercice 3.43 %
	Logements (nb/surface) 12/1'101 m²	Revenus locatifs 417'456 CHF	Ratio EL/PR 6.21 %	Vacant juin 2025 7.36 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 10'670'000 CHF	Chauffage Gaz CO₂ A 13.37 IE C 83.85	
		Prix de revient PR 7'026'707 CHF		

YVERDON-LES-BAINS Rue du Cheminet 31, 33, 35, 37, 39

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 1'131'576 CHF	Ratio EL/VV 4.79 %	Vacant de l'exercice 0.16 %
	Logements (nb/surface) 78/4'710 m²	Revenus locatifs 1'128'652 CHF	Ratio EL/PR 5.27 %	Vacant juin 2025 0.07 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 23'640'000 CHF	Chauffage Gaz	
		Prix de revient PR 21'484'935 CHF		

YVERDON-LES-BAINS Chemin du Fontenay 11

	Type d'immeuble Habitation	Etat locatif EL 307'692 CHF	Ratio EL/VV 4.47 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Logements (nb/surface) 22/1'376 m²	Revenus locatifs 307'152 CHF	Ratio EL/PR 5.06 %	Vacant juin 2025 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 6'880'000 CHF	Chauffage Pompe à chaleur CO₂ C 30.02 Photovoltaïque 33.20 kW IE E 172.66	
		Prix de revient PR 6'077'295 CHF		

07

Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

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

Rapport abrégé sur 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 2025, 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 30 à 68) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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 de la Rasude 5, 1006 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau 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

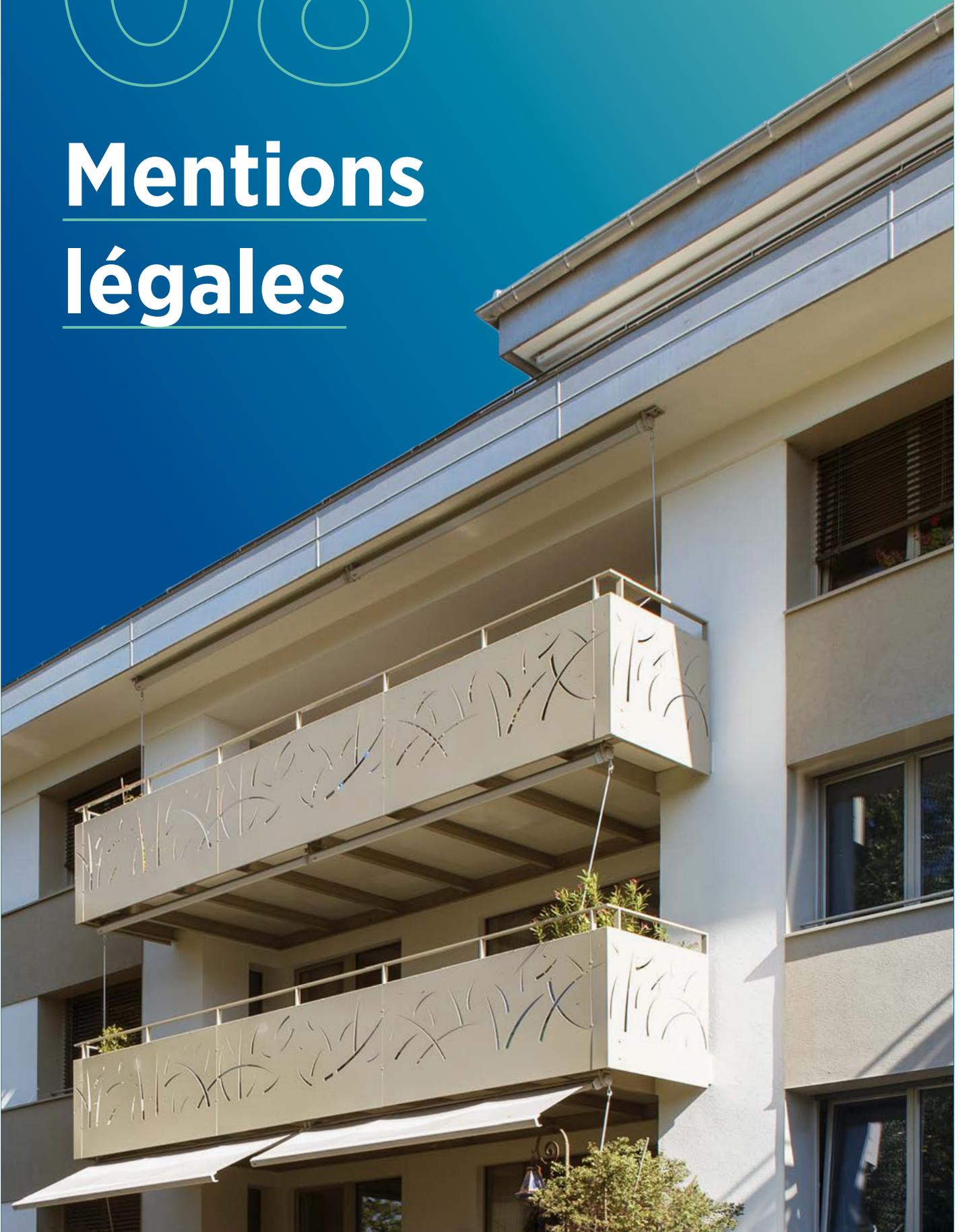
Mathilde de La Pomélie
Experte-révisseuse agréée
Révisseuse responsable

Amadou Ba

Lausanne, 30 septembre 2025

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
Sacha Di Poi
Sylvain Richoz

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 30 septembre 2025.

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



SOLVALOR 61

Fonds immobilier suisse

Prospectus avec contrat intégré

**Direction de fonds : Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne**

**Banque dépositaire : UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
Case postale
8001 Zurich**

Lausanne, août 2025

1ère partie : PROSPECTUS

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de Solvalor 61 a été établi par Realstone SA, en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de UBS Switzerland AG, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par la Commission Fédérale des Banques, actuellement la FINMA, en date du 5 février 1969.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 Durée

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujéties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse

et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu. Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant ;

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) :

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA :

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

1.4 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er juillet au 30 juin.

1.5 Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, à Pully.

1.6 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

1.7 Cotation et négoce

Le fonds est coté à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis 1990. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par Bank Julius Baer & Co. Ltd.

1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable, (voir § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois suite à la clôture de l'exercice comptable (pour les produits investissant à l'international, dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable) (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 1.12 du prospectus ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 1.12 du prospectus ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF .-.50. Le paiement a lieu chaque fois 2 jours ouvrables bancaires après le jour d'évaluation (date-valeur + 2 jours).

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse ou hors bourse des parts.

1.9 Affectation des résultats

Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau.

1.10 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.10.1 Objectif de placement

L'objectif de Solvalor 61 consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus.

1.10.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds, respectant certains critères de durabilité.

La direction investit la fortune du fonds en Suisse dans :

a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et servitudes de superficie).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.
- d) des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.
- e) des cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobilier contractuels.

La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

Sous réserve du § 19 du contrat de fonds de placement, la direction de fonds peut acquérir des parts d'un autre fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle.

Durabilité

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable. Par rapport au fonds immobilier, cette approche est menée en accord avec les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies en ce qui concerne l'investissement dans des énergies renouvelables et l'amélioration de la productivité énergétique aux fins de fournir une énergie propre et plus efficace.

Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds poursuit également une approche durable soucieuse du climat (approche **souci du climat**) orientée sur une réduction des émissions de CO₂ des placements immobiliers jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050 conformément à l'objectif de la Confédération, aligné avec l'Accord de Paris.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émissions opérationnelles de CO₂ est d'atteindre le 12 kg par m²/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier, selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO₂, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023. Les émissions de CO₂ seront ensuite réduites de manière progressive et compensées jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. Ces données sont dans le rapport annuel.

Les mesures définies par la direction de fonds aux fins d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de CO₂ consistent principalement à procéder à des investissements sur les immeubles en remplaçant les systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffages disposant d'un meilleur bilan carbone (p.ex. pompes à chaleur, sondes géothermiques, chauffage à distance), par la pose de panneaux photovoltaïques et en procédant à des rénovations sur les enveloppes thermiques (isolation).

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, la direction de fonds s'oriente vers des normes établies (par ex. normes Minergie, qui fixent des exigences spécifiques en matière d'efficacité énergétique des bâtiments) afin d'obtenir une construction efficace sur le plan énergétique. L'approvisionnement et les matériaux utilisés sont également soumis à des exigences élevées en ce qui concerne les aspects écologiques.

L'approche durable se matérialise par une analyse des risques et opportunités, ainsi que par l'élaboration d'un plan d'actions concrètes comprenant des mesures à mettre en place dans certains délais et des indicateurs de suivi des mesures (Key Performance Indicators), en particulier le CO₂ mesuré. Les Key Performance Indicators servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les Key Performance Indicators seront publiés dans le rapport annuel.

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par la société Signa-Terre SA, dont le site internet est www.signa-terre.ch, société externe spécialisée en analyse qualitative et quantitative et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO₂. Ce prestataire fournit notamment un rapport annuel sur chacun des immeubles du portefeuille à la direction de fonds.

La direction de fonds s'appuie également sur des outils informatiques lui permettant de faire des projections sur les émissions de CO2 par les immeubles. Les données utilisées ont notamment trait à la vétusté des immeubles et aux plans d'investissement projetés pour les immeubles (p.ex. travaux de rénovation des enveloppes thermiques, installations techniques, etc.) ainsi que les données provenant de fournisseurs tiers.

Les principaux risques de durabilité ou risques climatiques dans le cadre de la politique d'investissement durable du fonds immobilier sont notamment:

- Les risques dits « physiques », résultant de catastrophes naturelles dues aux changements climatiques et aux coûts qui en découlent (i.e. influence sur les charges liées aux immeubles, hausse des températures pouvant mener à terme à un déplacement de la population des centres urbains, etc.).
- Les risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique (i.e. évolution vers une législation plus restrictive en matière d'émission de carbone et d'efficacité énergétique des bâtiments, taxonomie européenne, signature des Accords de Paris par la Confédération Suisse avec la création de la taxe carbone et les projets de lois sur le CO2).

Par ailleurs, l'application d'une politique de placement durable telle qu'indiquée ci-dessus comporte un risque de dépendance de la direction de fonds vis-à-vis des données provenant de tiers, ce qui peut entraîner des risques opérationnels. A ce jour, il n'existe pas de cadre réglementaire ni de prescriptions prudentielles spécifiques pour les produits financiers se référant à la durabilité. Les facteurs et les critères à prendre en compte pour garantir la durabilité des placements ne sont pas définis. L'appréciation de ces critères peut dès lors évoluer au fil du temps.

Le rapport annuel du fonds contient des informations relatives aux critères ESG applicables. Il est également indiqué de manière transparente dans quelle mesure ces critères ont pu être respectés ou non. La direction de fonds assure une communication appropriée des objectifs réalisés dans un chapitre dédié aux critères ESG dans le rapport annuel du fonds et par le biais de communiqués à l'attention des investisseurs.

De plus amples informations sur l'approche de Realstone concernant l'intégration des aspects de durabilité et les critères ESG sont disponibles sur Internet à l'adresse www.realstone.ch sous la rubrique durabilité.

1.10.3 L'utilisation de dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

1.11 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01.

1.12 Rémunérations et frais accessoires

1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds,

au maximum 1% par an

La commission est affectée à la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire, au maximum 0,1% par an

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,5 % du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

1.12.2 Total Expense Ratio

Les ratios des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio : TER REF GAV et TER REF MV) s'élevait en :

Période	TER GAV	TER MV
2016 (du 1.7.2015 au 30.6 2016) à	0.71 %	0.58 %
2017 (du 1.7.2016 au 30.6.2017) à	0.70 %	0.53 %
2018 (du 1.7.2017 au 30.6.2018) à	0.72 %	0.55 %
2019 (du 1.7.2018 au 30.6.2019) à	0.74 %	0.59 %
2020 (du 1.7.2019 au 30.6.2020) à	0.74%	0.61%
2021 (du 1.7.2020 au 30.6.2021) à	0.74%	0.60%
2022 (du 1.7.2021 au 30.06.2022) à	0.74%	0.64%
2023 (du 1.7.2022 au 30.06.2023) à	0.74%	0.76%
2024 (du 1.7.2023 au 30.06.2024) à	0.74%	0.79%

1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de Suisse.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger au maximum 5 %

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger au maximum 5 %

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17 chiffre 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire 3 %

Déduction de la valeur d'inventaire 2 %

1.12.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord concernant des « soft commissions ».

1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.13 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

1.14 Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.15 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans différents facteurs pouvant affecter directement la valeur de la part, notamment dans la dépendance du marché immobilier vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les baisses généralisées ou régionales de la demande sur le secteur immobilier et le taux de vacances, la liquidité restreinte du marché immobilier suisse, notamment en cas d'objets importants ou de régions secondaires, les variations des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, les modifications législatives, en particulier dans le domaine du droit de bail et du droit de la construction, dans l'évaluation non entièrement objectivable des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments et à l'environnement, entre autres les sites contaminés, etc. Les performances passées n'offrent aucune garantie quant à l'évolution future et le cours de la part, la valeur nette d'inventaire et les rendements des parts peuvent tant augmenter que diminuer.

1.16 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier au moins une fois par année selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds établit des projections des liquidités à intervalle régulier et analyse la liquidité du portefeuille en prenant en compte des scénarios de crise (stress-tests). Les effets de rachats importants sont notamment modélisés. Les résultats sont analysés et des mesures sont prises si nécessaire.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Realstone SA (anciennement dénommée Solvalor fund management SA). La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en octobre 1961 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse au 1er décembre 2024 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 30 juin 2024 à 4,2 milliards de CHF.

2.3 Gestion et administration

Le Conseil d'administration de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

La Direction de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Julian Reymond	Membre de la Direction, CEO
Guillaume Fahrni	Membre de la Direction, CFO

Les membres de la Direction n'exercent pas d'autres activités que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Realstone SA.

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève à CHF 2,5 mio. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à raison de 100%. Le capital-actions de la société de direction est détenu à 100% par Realstone Holding SA, à Lausanne.

2.5 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

La Direction ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

Les autres tâches suivantes sont déléguées (gérance immobilière et entretien technique des immeubles, mise en valeur, construction, rénovation et transformation).

La gestion des immeubles est déléguée à :

de Rham SA	Lausanne
Bernard Nicod SA	Lausanne
Bory & Cie Agence Immobilière SA	Genève
Burriplus immobilier-treuhand	Berne
Gerama SA	Fribourg
Grange & Cie SA	Genève

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peut être occasionnellement déléguée à :

de Rham SA	Lausanne
Bernard Nicod SA	Lausanne
Bory & Cie Agence Immobilière SA	Genève
Burriplus immobilier-treuhand	Berne
Gerama SA	Fribourg
Grange & Cie SA	Genève

Ces mandataires se distinguent tous par leur expérience de longue date dans le domaine de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre la direction de fonds et les mandataires.

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Dans les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est UBS Switzerland AG. La banque a été constituée en 2014 en tant que société anonyme établie à Zurich. Le 14 juin 2015, elle a repris les activités de Clientèle privée et de Clientèle Entreprises comptabilisées en Suisse ainsi que les activités de Wealth Management comptabilisées en Suisse d'UBS SA.

La banque dépositaire a été enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting Financial Institution sous un modèle 2 IGA au sens des Sections 1471 – 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets en la matière, « FATCA »).

UBS Switzerland AG est une filiale d'UBS Group AG. Forte d'un total du bilan consolidé de USD 1'117'182 millions et de fonds propres déclarés de USD 61'002 millions au 31 décembre 2021, UBS Group AG compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Elle emploie 71'385 collaborateurs dans un réseau international très développé d'agences.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre une vaste gamme de services bancaires.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils n'ont pas à satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting

Financial Institution selon le modèle 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

Les services de paiement sont :

UBS Switzerland AG et ses succursales

Zurich & Bâle

Banque Cantonale Vaudoise	Lausanne
Credit Suisse	Zurich
Raiffeisen	Saint-Gall
Lombard Odier & Cie SA	Lausanne et Genève
Julius Baer & Cie SA	Genève
Banque Pictet & Cie SA	Genève

4.2 Distributeurs

Les établissements mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier sont les suivants :

- Banque Pictet & Cie SA,
- Bank Julius Baer & Co. Ltd.

4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser des estimations :

- Wüest Partner AG, succursale de Genève, Genève

avec pour personnes responsables M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson

- CBRE (Geneva) SA, Genève

avec pour personnes responsables M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans la construction d'immeubles, la rénovation, les études de mises en valeur, ainsi que les évaluations, tant par la méthode classique que par la Discounted Cash-Flow (DCF). L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat entre la direction de fonds et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur 278.545

Unité de compte Franc suisse (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet www.realstone.ch.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est

faite par la direction de fonds dans l'organe de publication suivant : Swiss Fund Data, www.swissfunddata.ch.

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts, mais au moins le dernier vendredi de chaque mois, dans le Temps et la Neue Zürcher Zeitung.

5.3 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile dus à des causes importantes et, à partir du 1er janvier 2020, contre les tremblements de terre et le terrorisme. Les pertes de revenus locatifs occasionnés par des incendies, dégâts des eaux, tremblements de terre ou terrorisme sont comprises dans cette couverture d'assurance.

5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Aucune autorisation de distribution particulière n'a été délivrée.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées aux Etats-Unis d'Amérique.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6. Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Résultats passés du fonds immobilier (résultat net réalisé) :

2016 (1.07.2015 au 30.06.2016) : CHF 23'266'222.60

2017 (1.07.2016 au 30.06.2017) : CHF 22'849'578.20

2018 (1.07.2017 au 30.06.2018) : CHF 23'734'913.80

2019 (1.07.2018 au 30.06.2019) : CHF 24'094'938.31

2020 (1.07.2019 au 30.06.2020) : CHF 25'113'153.62

2021 (1.07.2020 au 30.06.2021) : CHF 27'919'918.94

2022 (1.07.2021 au 30.06.2022) : CHF 27'621'838.81

2023 (1.07.2022 au 30.06.2023) : CHF 28'007'382.08

2024 (1.07.2023 au 30.06.2024) : CHF 31'013'933.81

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient à des investisseurs désirant participer au marché de l'immobilier de logement de l'arc lémanique et des cantons de Berne et Fribourg. Ces investisseurs disposent d'un horizon d'investissement à moyen terme et recherchent la stabilité d'un fonds immobilier

décorrélé du marché des actions, tout en profitant d'une répartition des risques adéquate par rapport au nombre d'immeubles propriétés du fonds, à la répartition géographique de ceux-ci et aux critères très stricts de sélection.

7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Lausanne, le 14 août 2025

La direction de fonds: Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire: UBS Switzerland AG, Zurich

2ème partie : Contrat de fonds de placement

I. Bases

§ 1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination Solvalor 61, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds de placement ») au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est Realstone SA, Lausanne.
3. La banque dépositaire est l'UBS Switzerland AG, Zurich.
4. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas au fonds de placement :
 - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
 - l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée.

Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à

un dépositaire central soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contrevaletur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de

fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remet un compte-rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :

- a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;

- b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.

7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :

- a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;

- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant ;

- c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.
4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. Elles sont tenues sous forme de droits-valeurs et sont inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans du résidentiel, respectant certains critères de durabilité conformément au ch. 4 ci-dessous. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :
 - a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;

- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.
- e) dans des cédulas hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds poursuit une approche durable soucieuse du climat (approche de type **souci du climat**) orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO₂ des placements immobiliers du fonds immobilier pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050 conformément à l'objectif de la Confédération, aligné avec l'Accord de Paris.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émissions opérationnelles de CO₂ est d'atteindre le 12 kg par m²/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO₂, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023. Ensuite, les émissions de CO₂ seront réduites de manière progressive et compensées jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. Ces données sont dans le rapport annuel.

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi un équilibre entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable.

L'objectif durable du fonds immobilier réside dans la création de valeur du portefeuille dans le but d'améliorer le profil de risque/rendement pour les investisseurs au travers d'investissements durables afin d'apporter une contribution positive à la mise en place d'une économie durable et pérenne.

Lors de la sélection des placements, en vue de l'achat d'un immeuble, mais également pour les projets de construction et de rénovation, la direction de fonds se base sur des critères déterminants, notamment en matière de durabilité (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO2 mesuré, qui sont pris en compte dans le processus décisionnel. De plus amples informations sont contenues dans le prospectus. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

Pour la mise en œuvre de la politique de durabilité dans le cadre du fonds immobilier, la direction de fonds s'appuie notamment sur des données provenant de fournisseurs tiers, ainsi que sur ses propres analyses qualitatives et quantitatives (plausibilisation des données, contrôles par sondages et corrections de valeurs en cas d'incohérence).

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par une société externe et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO2. La méthode de mesure, de calcul et de représentation des indicateurs CO2 se base sur les « Bases méthodologiques » REIDA. L'équivalence des émissions carbone du parc immobilier est calculée sur les consommations énergétiques réelles de chaque immeuble. Ces consommations énergétiques incluent l'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ainsi que l'électricité. Les émissions fossiles directes (scope 1 : gaz et mazout) et les émissions fossiles indirectes (scope 2 : chauffage à distance (CAD), pellets, pompes à chaleur (PAC) et électricité des communs) sont prises en compte dans le bilan carbone du parc immobilier. Les autres émissions indirectes (scope 3 : émissions liées aux locataires) sont en revanche exclues.

La direction de fonds règle dans ses directives internes l'application de la politique de durabilité pour les placements au sens du § 8 ch. 2.

Le prospectus contient des informations supplémentaires sur la mise en œuvre de la politique de durabilité.

5. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;
 - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;
 - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.
 - f) les placements en valeurs étrangères ne peuvent excéder 10% de la fortune du fonds.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en CHF.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en général à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01.

§ 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour des raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou de distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds immobilier, la direction de fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,1% de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de banque dépositaire est publié dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,5% au maximum du montant brut distribué.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marchés, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobilier;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;

- b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et es frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés (e.g., experts en matière de durabilité) pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relations avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de bien-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
 - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
 - c) Administration d'immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

Les taux effectivement appliqués sont publiés dans les rapports annuel et semestriel.

- 7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
- 8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente des placements concernés.
- 9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
- 10. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, et n'accordent pas de rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.
- 11. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

12. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 1er juillet au 30 juin.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur, conformément au § 5 ch. 4, demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si:

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
 - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire, ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch). Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux,

- la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs,
 - les conditions de rachats,
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution ;
- d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
- e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du §19 ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23 ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b) Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - (i) la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
 - (ii) l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
 - (iii) l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - (iv) la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - (v) les conditions d'émission et de rachat ;
 - (vi) la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - (vii) l'organe de publication.
 - d) L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée indéterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 ch. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuelle rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement, moyennant un préavis de trois mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend

sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou qu'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23 ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI. Droit applicable et for

§ 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 20 juin 2025.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 13 juillet 2023.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Lausanne, le 20 juin 2025

La direction de fonds: Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire: UBS Switzerland AG, Zurich

