



SOLVALOR 61

Fonds de placement immobilier Lausanne

(Immobilienfonds schweizerischen Rechts)

Emission 2025 von neuen Anteilen gegen Bezugsrecht

Bezugsfrist	16. Oktober bis 29. Oktober 2025, 12.00 Uhr
Bezugsrechtshandel	16. Oktober bis 27. Oktober 2025
Bezugsverhältnis	8 bisher gehaltene Anteile SOLVALOR 61 berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil SOLVALOR 61
Bezugspreis	CHF 250.50 netto je neuem Anteil SOLVALOR 61 Der Bezugspreis wurde in Übereinstimmung mit dem "Prospekt mit integriertem Vertrag" des Fonds festgelegt; Er basiert auf dem Nettoinventarwert zum 30. Juni 2025 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag, Immobilienveräusserungsgewinne oder -verluste, die bei Transaktionen verbucht werden, die seit dem 30. Juni 2025 getätigt wurden, Nebenkosten und Steuern, die auf Beteiligungen an den passiven Rechnungsabgrenzungsposten erhoben werden, sowie die Ausgabekommission gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds ein.
Liberierung	5. November 2025
Art der Emission	Die Emission wird kommissionweise durchgeführt ("best effort basis"), was keine Festübernahme sondern nur ein öffentliches Bezugsangebot an die bisherigen Anteilscheininhaber in der Schweiz bedeutet. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung aufgrund der eingegangenen Zeichnungen nach Ablauf der Zeichnungsfrist festgelegt. Somit kann das angestrebte Maximum neuer Anteile unterschritten werden und sich somit das ursprünglich angegebene Emissionsvolumen reduzieren. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist die nicht gezeichneten Anteile mit gebotener Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den in den folgenden Kapiteln aufgeführten Bedingungen angeboten.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Handelswährung	CHF (Schweizer Franken)
Abrechnungsstelle / Depotbank	UBS Switzerland AG
Valorennummer / ISIN / Ticker-Symbol	Anteile: 278.545 / CH0002785456 / SOL Bezugsrechte: 149233811 / CH1492338111 / SOL1

Durchführende Bank:

UBS AG

Für diesen Prospekt wurden die Informationen in den Abschnitten "Bezugsangebot", "Risiken" sowie "Allgemeine Angaben über SOLVALOR 61" auf Deutsch übersetzt. Der Geschäftsbericht ist in der deutschen Fassung abgedruckt, der Fonds-Prospekt mit integriertem Fonds-Vertrag sind jedoch nur in französischer Sprache verfügbar und wurden nicht übersetzt.

Für die Emission ist nur der französische Prospekt massgebend.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Gemäss Art. 48 Abs. 1 FIDLEG bildet der integrierte Fondsvertrag inklusive Anhänge den Prospekt im Sinne FIDLEG. Dieser wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt.

Der vorliegende Emissionsprospekt, einschliesslich integriertem Fondsvertrag inklusive Anhänge (zusammen der «Prospekt») bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds SOLVALOR 61 (nachstehend auch als der «Fonds» oder der «Immobilienfonds» bezeichnet) im Rahmen der im Prospekt beschriebenen Emission.

Potenzielle Anleger werden gebeten, den Prospekt und insbesondere das Kapitel «Risiken» sorgfältig zu lesen.

INHALTSVERZEICHNIS

Verkaufsrestriktionen	3
Bezugsangebot	4
Risiken	6
Allgemeine Angaben über SOLVALOR 61	9
Jahresbericht 2024 / 2025	Anhang A
Prospectus avec contrat intégré – août 2025	Anhang B

VERKAUFSRESTRIKTIONEN

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Anlagefonds im Ausland kommen die dort geltenden Anlagefonds- und steuerrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung.

Die Ausgabe von Anteilen dieses Anlagefonds erfolgt ausschliesslich in der Schweiz öffentlich.

Ausserhalb der Schweiz können der Verkauf, die Vermittlung oder die Verfügung über Anteile sowie die Verbreitung von Angebotsdokumentationen untersagt sein oder Beschränkungen unterliegen. Insbesondere gelten folgende Beschränkungen bzw. Hinweise:

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 within 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.

BEZUGSANGEBOT

Rechtsgrundlage

Realstone SA, Lausanne, handelnd als Fondsverwaltung für den SOLVALOR 61 Fonds de placement immobilier Lausanne ("SOLVALOR 61") hat entschieden, neue Fondsanteile zu emittieren.

Emission gegen Bezugsrechte

Aufgrund von 5'802'687 ausstehenden Fondsanteilen per 30. September 2025 (nach Handelsschluss) werden den bisherigen Inhabern von Anteilen SOLVALOR 61

maximal 725'335 neue Anteile SOLVALOR 61

vom 16. Oktober bis 29. Oktober 2025 12.00 Uhr zu folgenden Bedingungen angeboten:

1. Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. 8 Bezugsrechte berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil SOLVALOR 61 gegen Zahlung des Ausgabepreises in bar.

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 15. Oktober 2025 (nach Handelsschluss); ab dem 16. Oktober 2025 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

Die Emission wird kommissionweise durchgeführt ("best effort basis"), was keine Festübernahme sondern nur ein öffentliches Bezugsangebot in der Schweiz bedeutet. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung aufgrund der eingegangenen Zeichnungen nach Ablauf der Zeichnungsfrist festgelegt. Somit kann das angestrebte Maximum neuer Anteile unterschritten werden und sich somit das ursprünglich angegebene Emissionsvolumen reduzieren. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist die nicht gezeichneten Anteile mit gebotener Sorgfalt im Markt zu platzieren.

Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den in den folgenden Kapiteln aufgeführten Bedingungen angeboten.

2. Bezugspreis

CHF 250.50 netto je neuem Anteil SOLVALOR 61

Der Bezugspreis wurde gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds festgelegt. Er basiert auf dem Nettoinventarwert zum 30. Juni 2025 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag, Immobilienveräußerungsgewinne oder -verluste, die bei Transaktionen verbucht werden, die seit dem 30. Juni 2025 getätigt wurden, Nebenkosten und Steuern, die auf Beteiligungen an den passiven Rechnungsabgrenzungsposten erhoben werden, sowie die Ausgabekommission gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds ein.

3. Ausübung des Bezugsrechtes

Die Investoren werden durch ihre Depotbank über das Vorgehen zur Ausübung ihrer Bezugsrechte informiert. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Zudem können die Investoren während der Dauer des Bezugsrechtshandels ihre Depotbank anweisen, ihre Bezugsrechte ganz oder teilweise an der SIX Swiss Exchange zu verkaufen oder zusätzliche Bezugsrechte zu kaufen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich). Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung ab dem 29. Oktober 2025, 12.00 Uhr.

4. Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 16. Oktober bis 27. Oktober 2025 an der SIX Swiss Exchange statt. Weder UBS Switzerland AG noch eine mit ihr verbundene Gesellschaft hat eine Funktion als "Market Maker" in den Bezugsrechten.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

5. Ex-Notierung

Ab dem 16. Oktober 2025 werden die Anteile SOLVALOR 61 ex-Bezugsrecht an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

6. Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile SOLVALOR 61 erfolgt am 5. November 2025.

7. Kotierung

Die Kotierung der neuen Anteile SOLVALOR 61 gemäss "Standard für kollektive Kapitalanlagen" der SIX Swiss Exchange wurde auf den 5. November 2025 beantragt und bewilligt.

8. Ausgestaltung und Lieferung der neuen Anteile

Die Anteile SOLVALOR 61 werden nicht physisch ausgegeben, sondern als Bucheffekten geführt. Die Anteile können über SIX SIS AG geliefert werden.

9. Ausschüttungsberechtigung der neuen Anteile

Die neuen Anteile sind ab dem 5. November 2025 gewinnberechtigt. Die Gewinnanteile für das Geschäftsjahr 2025/26 werden im Oktober 2026 ausgeschüttet.

10. Force Majeure

Die Fondsverwaltung ist berechtigt, aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder börsentechnischer Natur oder anderen schwerwiegenden Vorkommnissen jederzeit vor Beginn des Bezugsrechtshandels, derzeit vorgesehen für den 16. Oktober 2025, die Emission von neuen Anteilscheinen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen. Ein entsprechender Beschluss würde mittels Pressecommuniqué veröffentlicht.

RISIKEN

Investitionsrisiken

SOLVALOR 61 untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen von SOLVALOR 61 in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens sowie des Börsenkurses negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilwertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

SOLVALOR 61 investiert in erster Linie in Wohnimmobilien in den Innenstädten der Westschweiz und des Kantons Bern und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine ungünstige konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen unter anderem eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate / des Referenzzinssatzes in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Auch können negative konjunkturelle Entwicklungen zu einem schwächeren Börsenumfeld führen, was sich auch auf die SIX Swiss Exchange und damit die Kurse der Anteile niederschlagen kann.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen, obschon insbesondere die Nachfrage nach Wohnliegenschaften unter anderem von der Entwicklung der Konjunktur sowie dem Bevölkerungswachstum abhängt. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und/oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Gemäss verschiedenen Marktbeobachtern deuten gewisse Anzeichen vermehrt darauf hin, dass der Immobilienmarkt in bestimmten Städten / Regionen bzw. Segmenten in der Schweiz überhitzt sein könnte. Weitere Wertkorrekturen, welche einen negativen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben können, sind nicht auszuschliessen.

Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich insbesondere bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen (insbesondere des Hypothekarzinsatzes) und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Eine Veränderung des

Zinsniveaus kann damit einen negativen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Die Zinsentwicklung in den kommenden Monaten und Jahren bleibt mit vielen Unsicherheiten behaftet und es ist auch in naher Zukunft nicht genau vorhersehbar, wohin sich die Zinsen bewegen werden.

Bewertung der Immobilien

Im Einklang mit den Übergangsbestimmungen nach der Einführung des neuen Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen und mit der Richtlinie vom 2. April 2008 über die Immobilienfonds erfolgen die Bewertungen nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF), wie dies vom KAG verlangt wird. Diese Bewertung beruht auf der individuellen Analyse jeder Liegenschaft unter Berücksichtigung ihrer Besonderheiten sowie derjenigen ihrer Umgebung. Gestützt darauf werden die Erträge und Aufwendungen über eine Zehnjahresperiode im Detail und über die gesamte Lebensdauer der Immobilie durch einen kapitalisierten Endwert geschätzt. Mittels Diskontierung der resultierenden Zahlungsströme sowie des sich auf die darüber hinausgehende Zeitperiode beziehenden Restwerts wird der Verkehrswert errechnet. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall hängt der tatsächliche Preis auch vom in diesem Zeitpunkt herrschenden Marktumfeld und den konkreten Umständen der Transaktion ab. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen (hinsichtlich Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile).

Erstellen von Bauten, Bauprojekte

Die Fondsleitung kann für Rechnung des Fonds Investitionen in Bauten sprechen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum notwendig machen, und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei grösseren Projekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden. Darüber hinaus bewertet die Fondsleitung die betrieblichen CO₂-Emissionen der Immobilien im Portfolio. Um die im Fondsvertrag festgelegte Verpflichtung zu erfüllen, diese Emissionen auf unter 20 kg CO₂/m² zu senken, sind an gewissen Gebäuden energetische Sanierungsarbeiten geplant. Obwohl die Fondsleitung bestrebt ist, diese zukünftigen Arbeiten im Kaufpreis und Marktwert der Liegenschaften zu berücksichtigen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die finalen Aufwendungen im Zusammenhang mit den energetischen Sanierungsarbeiten höher ausfallen als erwartet. Auch Renovierungsarbeiten unterliegen den oben genannten baulichen Risiken.

Umweltrisiken

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekannten, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Änderungen von Gesetzen, oder Vorschriften sowie möglicher Einfluss regulatorischer Eingriffe in den Immobilienmarkt

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer- (Unternehmenssteuerreform III), Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, des Kollektivanlage- und Kapitalmarktrechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Zusätzliche regulatorische Eingriffe wie die bereits eingeführten höheren Eigenkapitalanforderungen bei den Banken und strengeren Kriterien bei der Hypothekarvergabe wirken tendenziell dämpfend auf die Nachfrage im Immobilienmarkt und können damit einen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und in der Folge auch einen negativen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Preisbildung

Obwohl die Anteile von SOLVALOR 61 an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden.

Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet.

Wertentwicklung des Immobilienfonds

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung der Fondsanteile.

ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER SOLVALOR 61

Der Fonds

SOLVALOR 61 ist ein offener, an der SIX Swiss Exchange kotierter Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der 1961 lanciert wurde.

Das Portfolio des Immobilienfonds SOLVALOR 61 fokussiert sich auf Wohnliegenschaften an ausgezeichneter Lage in Ballungszentren der Westschweiz, vorwiegend in den Städten Lausanne und Genf sowie in der übrigen Genferseeregion. Mit einer Allokation von 96% in Wohnliegenschaften per 30. Juni 2025, stellt der SOLVALOR 61 einer der reinsten Wohn-Immobilienfonds auf dem Markt dar.

Die Anlagestrategie ist auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtet. Die Anlageziele basieren auf folgenden drei Ansätzen:

- Investitionen in Wohnliegenschaften in Ballungszentren mit hoher Nachfrage und in Immobilien mit hohem langfristigem Wertsteigerungspotenzial;
- Ausschöpfung des Potenzials des vorhandenen Bestands durch Renovierungs- und Nachverdichtungsmassnahmen;
- Erreichen von hohen Nachhaltigkeitsstandards durch energetische Sanierungen, die durch die Entwicklung oder den Erwerb neuer Gebäude ergänzt werden.

Ziel der Fondsleitung ist es bis 2031 12 kg/m²/Jahr (Energiebezugsfläche, EBF) für die operativen CO₂-Emissionen zu erreichen.

Per 30. Juni 2025 hielt der Fonds 118 Liegenschaften mit einem Gesamtvermögen von CHF 1.8 Md. und einem Nettofondsvermögen von CHF 1.4 Md.

Struktur des Immobilienportfolios von SOLVALOR 61 (zum Verkehrswert) per 30. Juni 2025

Wohngebäude	96%
Gebäude mit gemischter Nutzung	3%
Gewerbeimmobilien	1%
Total	100%

Verschiedene Kennzahlen per 30. Juni 2025

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'791 Mio.
Gesamtvermögen	CHF	1'804 Mio.
Nettofondsvermögen des Fonds	CHF	1'410 Mio.
Hypothekarschulden und andere Darlehen, die nicht durch Hypotheken gesichert sind	CHF	315 Mio.
Gestehungspreis der Liegenschaften	CHF	1'349 Mio.
Zahlen pro Anteilschein		
Netto-Inventarwert	CHF	243.64
Ausgeschütteter ordentlicher Ertrag	CHF	5.40

Organe und Geschäftsleitung der Realstone SA

Realstone SA ist eine Verwaltungsgesellschaft von Anlagefonds nach Schweizer Recht und mit Sitz in Lausanne. Sie nimmt die Leitung des Immobilienanlagefonds SOLVALOR 61 wahr. Bei der Verwaltung arbeitet Realstone SA mit Immobilienagenturen der Kantone Waadt, Genf und Bern zusammen, die gegenwärtig mit der Verwaltung der 118 Liegenschaften aus dem Portfolio von SOLVALOR 61 beauftragt sind.

Das Aktienkapital beträgt CHF 2'500'000 (vollständig liberiert).

Verwaltungsrat

Yann Wermeille, Präsident
Yvan Schmidt, Vizepräsident
Esteban Garcia, Mitglied des Verwaltungsrats.

Geschäftsleitung

Julian Reymond, CEO
Guillaume Fahrni, CFO

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich und Basel

Revisionsstelle

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

Ständige Experten

CBRE (Geneva) SA, 1205 Genf, vertreten durch Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann
Wüest Partner SA, 1204 Genf, vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und Vincent Clapasson

Steuern

Der Immobilien-Anlagefonds SOLVALOR 61 hält den gesamten Gebäudebestand im eigenen Namen ohne zwischengeschaltete Immobiliengesellschaften und ist demnach Steuersubjekt. Sämtliche direkte Steuern werden vom Fonds beglichen. Dies bedeutet für den Anteilscheininhaber:

- Bei der Auszahlung des Coupons wird keine Verrechnungssteuer von 35% erhoben;
- In der Schweiz domizilierte Anteilscheininhaber haben für Ausschüttungen keine Einkommenssteuer zu entrichten;
- In der Schweiz domizilierte Anteilsinhaber, welche die Anteile im Privatvermögen halten, haben keine bzw. eine reduzierte Vermögenssteuer zu entrichten (Besteuerung bei juristischen Personen).

Publikation der Kurse

Den Kurs der Fondsanteile ist auf der Webseite von Swiss Fund Data derzeit unter folgendem Link abrufbar: <https://www.swissfunddata.ch/sfdpub/fr/funds/detail/84763#tab-content>

Verwendung des Nettoerlöses

Der Erlös aus der Kapitalerhöhung 2025 wird verwendet, um (A) den Erwerb von Gebäuden und Bauprojekten in der Westschweiz zu finanzieren, (B) Investitionen in Bau- und Renovationsprojekte zu finanzieren und (C) die Hypothekarschulden des Fonds zu amortisieren, um den Verschuldungsgrad auf einem moderaten Niveau zu halten.

A. Akquisitionsfinanzierungen

Im Folgenden finden Sie eine Liste der wichtigsten Akquisitionen, die mit dem Fonds Solvalor 61 getätigt und durch die Kapitalerhöhung 2025 finanziert werden:

Kanton	Gemeinde	Typ	Status	Kaufpreis	Bruttoertrag
VD	Lausanne	Wohnimmobilien	Erwerb in 2024	CHF 12.0 Mio.	3.8%
GE	Genf	Immobilie im Bau	Erwerb in 2025	CHF 48.0 Mio.*	5.7%
GE	Genf	Immobilie im Bau	Erwerb in 2025	CHF 57.0 Mio.*	3.9%
VD	Lausanne	Wohnimmobilie	Erwerb in 2025	CHF 6.0 Mio.	3.8%
VD	Prilly	Gemischt genutzte Liegenschaft	Erwerb in 2025	CHF 8.0 Mio.	3.9%
Kaufpreis Total				CHF 132.0 Mio.	4.5%

*Beinhaltet auch die Baukosten

Ziel der Emission 2025 ist es, diese Akquisitionen zu finanzieren, indem die Schulden, die für den Abschluss dieser Transaktionen aufgenommen wurden, ganz oder teilweise zurückgezahlt werden.

Die Fondsleitung behält sich zudem das Recht vor, in die obige Liste weitere gegenwärtige oder zukünftige Akquisitionsmöglichkeiten aufzunehmen und den Emissionserlös für diese neuen Transaktionen zu verwenden.

B. Finanzierung von Investitionen in Bau- und Renovierungsvorhaben

Der Fonds SOLVALOR 61 führt regelmässig Bau- oder Renovierungsarbeiten an den Gebäuden seines Portfolios durch. Ziel ist es, das Verdichtungspotenzial des Bestands auszuschöpfen und das wirtschaftliche Alter des Portfolios durch energetische Sanierungen, ergänzt durch Neubauten, zu verjüngen.

Der Emissionserlös wird zur Finanzierung von Renovierungen, Erweiterungen/Aufstockungen oder bauten im Auftrag des Fonds SOLVALOR 61 verwendet. Unter diesen Vorhaben wird im Folgenden eine Liste der wichtigsten laufenden oder bevorstehenden Vorhaben aufgeführt.

Gebäude	Art des Projekts	Voraussichtliche Lieferung	Betrag (CHFm)
Lancy (GE) Ch. du Bac 10/14 et Av. du Petit-Lancy 27-29 et 31-31b	Renovierung Aufstockung Umbau	2028	20
Chavannes- près-Renens (VD), Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22 et 24	Renovation	2026	9
Saint-Sulpice (VD), Chemin de l'Ochettaz 27A et 29A	Renovation Entwurf Dachboden	2026	5
Chavannes-près-Renens (VD), Avenue de Préfaully 25B-25C	Renovation	2026	5
Prilly (VD), Chemin de la Coudraie 7, 9 et 11	Renovation Entwurf Dachboden	2026	5
Pully (VD), Chemin de Fau-Blanc 3 et 5	Renovation Aufstockung	2026	4
Total Laufende Projekte			47

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, den Emissionserlös für andere, oben nicht aufgeführte Bau-/Renovierungsmassnahmen zu verwenden.

C. Reduzierung der Hypothekarschulden

Der Emissionserlös wird ausserdem für den Abbau der Hypothekarschulden des Fonds verwendet, mit dem Ziel, die Verschuldungsquote niedrig bis moderat zu halten.

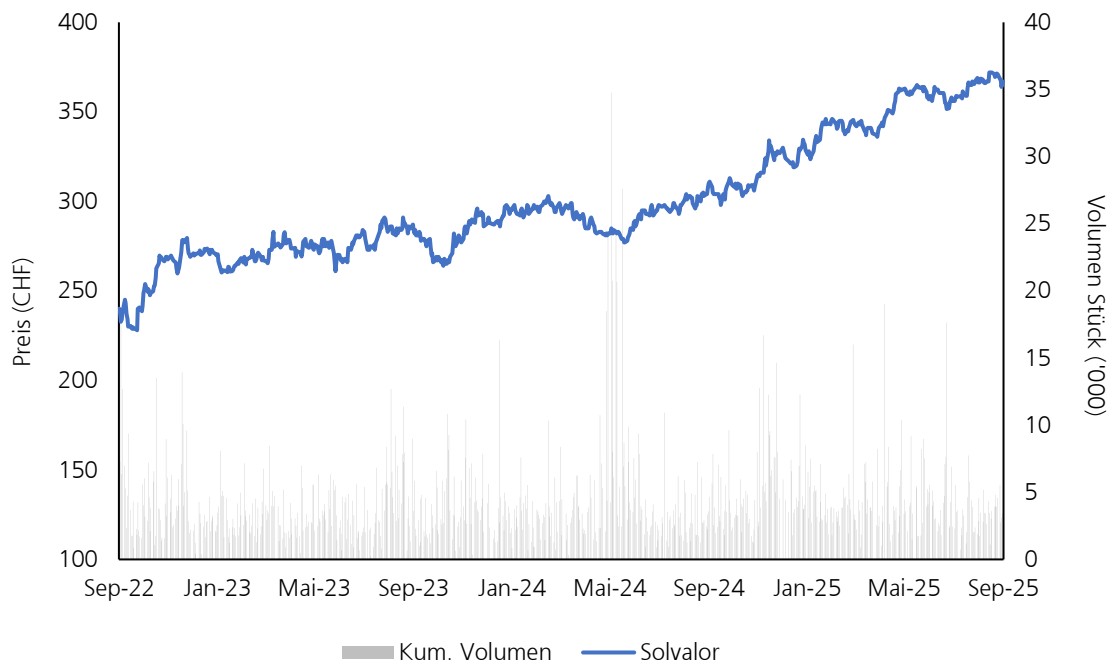
Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Am 7. Juni 2024 wurden 723'473 neue Fondsanteile ausgegeben.

Am 11. Juli 2025 wurden 14'903 neue Anteile des Fonds im Rahmen einer Sacheinlage für eine in Genf (GE) gelegene Wohnimmobilie ausgegeben.

Ausser den oben erwähnten Geschäften gab es in den letzten drei Jahren keine weiteren Emissions- oder Rücknahmetransaktionen des Fonds.

Kursentwicklung



Quelle: Bloomberg zum 26. September 2025

Kursentwicklung in Zahlen

Die Kursentwicklung der Anteile präsentiert sich wie folgt (Schlusskurse in CHF):

Anteile SOLVALOR 61	2021	2022	2023	2024	2025
Höchst	343.0	332.5	296.0	303.0	372.0
Tiefst	297.0	228.0	260.3	285.0	319.0

Quelle: Bloomberg

Ausschüttungen total (brutto in CHFm)

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

Quelle: Jahresberichte

Ende Geschäftsjahr / Couponszahlungen

30. Juni / Oktober

Gründung / Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

30. Juni 1961 / Juni 2025

Dokumente

Die Geschäftsberichte des Fonds können bei Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne gratis bestellt oder auf der Internetseite www.realstone.ch abgerufen werden.

Wesentliche Veränderungen seit dem 30. Juni 2025

Seit dem letzten Jahresabschluss am 30. Juni 2025 haben sich in der Finanzlage des Fonds SOLVALOR 61 folgende wesentliche Veränderungen ergeben:

- Erwerb einer Wohnbauten an der Rue de la Baillive 3 in Genf am 10. Juli 2025 durch eine teilweise Sacheinlage (CHF 5.36 Millionen) für CHF 8.00 Millionen.
- Erwerb zwei angefangene Bauten an der Route des Morillons 24 und 26 in Genf am 1. September 2025 für einen Gesamtbetrag von CHF 78.83 Millionen.
- Erwerb einer Wohnbauten an der Avenue de Chailly 58 in Lausanne am 12. September 2025 für CHF 6.40 Millionen.
- Erwerb einer Wohnbauten an der Avenue de la Confrérie 40, Avenue des Acacias 4, 6 in Prilly am 12. September 2025 für CHF 7.90 Millionen.
- Verkauf eine STWE-Wohnung an der Avenue Rambert 18 in Lausanne am 17. Juli 2025 für einen Betrag von CHF 0.90 Millionen sowie eine STWE-Wohnung an der Avenue Rambert 14 in Lausanne am 31. Juli 2025 für einen Betrag von CHF 0.68 Millionen.

Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Die Realstone SA übernimmt die Verantwortung betreffend den Inhalt dieses Emissionsprospektes und bestätigt, dass ihres Wissens die in diesem Emissionsprospekt aufgeführten Informationen richtig sind und keine wesentlichen Informationen weggelassen worden sind.

Lausanne, 30. September 2025

Die Geschäftsleitung
Realstone SA



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

24 25



JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2025

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Lage am Immobilienmarkt	09
02	Nachhaltigkeit	
	Einhaltung, Kontrolle und Benchmark	13
	ESG-Aktionsplan	14
	Umweltrelevante Kennzahlen	15
	Pfad zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen	17
03	Immobilienbestand	
	Neue Erwerbe	19
	Verkäufe	20
	Abgeschlossene Projekte	20
	Laufende Bau- und Sanierungsprojekte	22
	Weiterer Verlauf des Sanierungsprogramms	24
	Perspektiven	25
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	27
	Ergebnis des Geschäftsjahres	28
05	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	30
	Erfolgsrechnung	31
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	32
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	34
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	34
	Vergütungssätze	35
	Dividendenausschüttung	35
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	36
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	37
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	38
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	39
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	41
	Liegenschaftenbestand	42
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	70
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	73
	Disclaimer	73

01

Einleitung



Präsentation

Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich und an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert ist.

Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, UBS Switzerland AG in Zürich, erstellt.

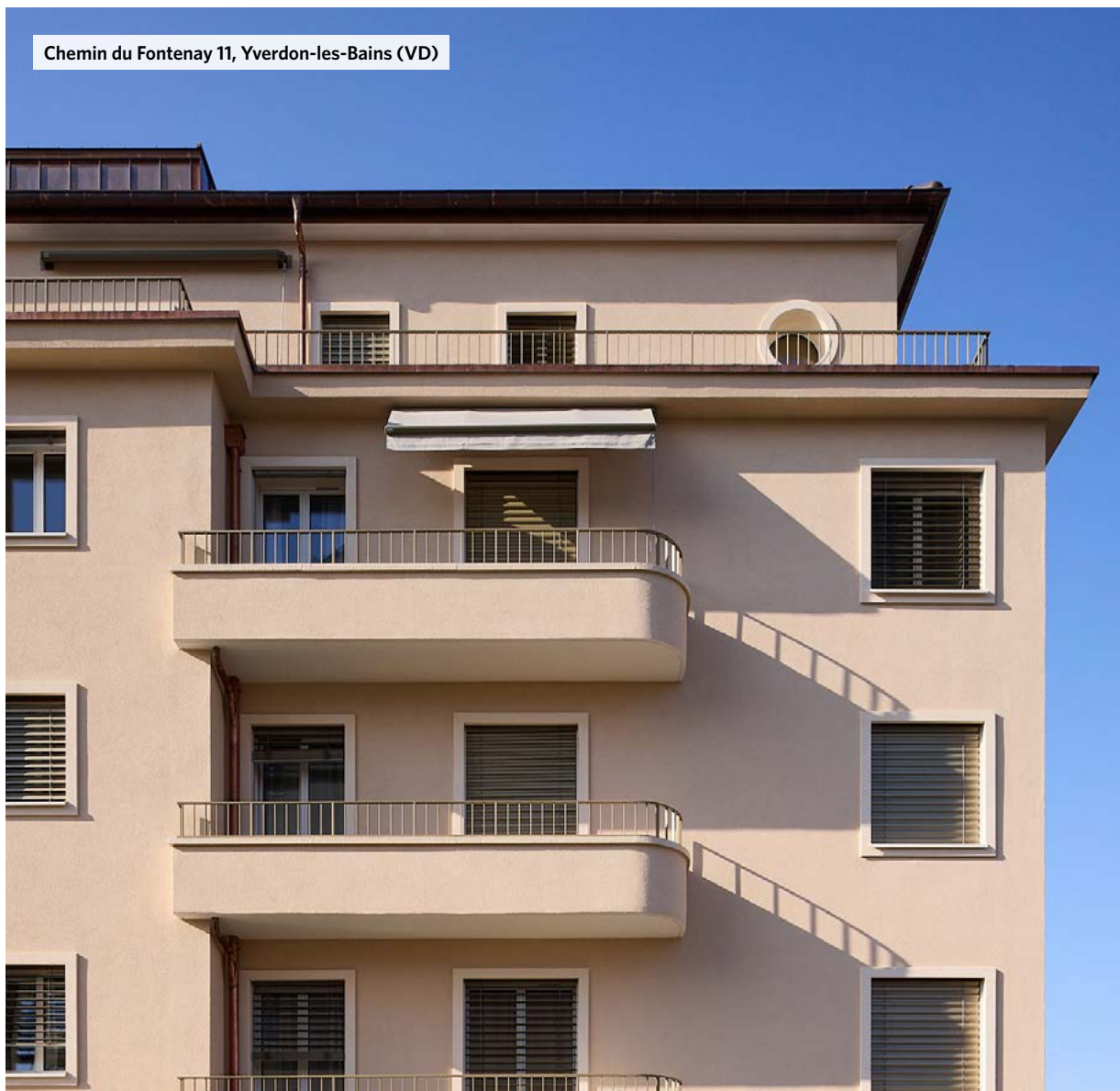
Der Fonds wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Er gründet auf einem Kollektivanlagevertrag, gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zur Anzahl erworbener Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und den Fonds gemäss den Bestimmungen von

Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich ist und an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert ist

Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

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



Grusswort der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren,

Mit einer bemerkenswerten finanziellen Performance im Geschäftsjahr, das am 30. Juni 2025 endete, wurde dieses Jahr zu einem der besten in der jüngeren Geschichte des Fonds Solvalor 61. Dieser Erfolg spiegelt sich in mehreren Schlüsselindikatoren wider. Diese verdeutlichen sowohl die Solidität des Fonds als auch seine hervorragenden Ergebnisse.

Das Nettoergebnis erreichte CHF 5.87 pro Anteil. Das ist der höchste Stand seit mindestens fünfzehn Jahren. Unter Einbeziehung des in den Jahren 2024–2025 erzielten Kapitalgewinns übersteigt das Ergebnis je Anteil nun sogar CHF 6.00 – ein seit 2012 unerreichter Wert. Ausserdem erreichte die Eigenkapitalrendite (ROE) des Portfolios mit 7.39 % das zweitbeste Ergebnis der letzten fünfzehn Jahre.

Diese hervorragenden Ergebnisse zeugen von der Qualität der Immobilien im Portfolio. Diese sind fast ausschliesslich im Wohnbereich und im Herzen der Innenstädte der Westschweiz angesiedelt. Daher erfahren sie im aktuellen Marktumfeld eine starke Wertsteigerung. Angesichts des steigenden Wohnungsmangels in der Genferseeregion gibt es derzeit keine Anzeichen für eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt.

Andererseits spiegeln diese positiven Ergebnisse auch die erfolgreiche Verwaltung durch die Fondsleitung wider. Die umgesetzte Wertschöpfungsstrategie basiert auf mehreren Hebeln: der Realisierung der Mietreserve (20 % zum 30. Juni 2025), der Sanierung von Liegenschaften sowie der Verdichtung des bestehenden Immobilienbestands. Im Jahr 2025 weist der Fonds einen historisch niedrigen Anteil an Mietausfällen von 0.94 % auf.

Darüber hinaus erzielt der Fonds auch in nichtfinanziellen Bereichen hervorragende Ergebnisse. So konnte beispielsweise die installierte Photovoltaikleistung um 25 % gesteigert werden. Ausserdem wurden fünf Sanierungsprojekte abgeschlossen, darunter vier mit Aufstockungen, wodurch zwischen Juni 2024 und September 2025 mehr als 30 Wohnungen zum Portfolio hinzukamen.

Aufgrund dieser positiven Entwicklungen wird der Fonds seine Wertsteigerungsstrategie mit einer Kapitalerhöhung um CHF 176 Millionen fortsetzen. Die Zeichnungs-

frist hierfür wird im Oktober 2025 stattfinden. Im Quartier des Nations in Genf wurde ein Komplex aus zwei sich im Bau befindlichen Liegenschaften erworben. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf über CHF 100 Millionen. Drei weitere Liegenschaften — eine in Genf, in Lausanne (VD) und in Prilly (VD) — wurden ebenfalls für insgesamt CHF 22 Millionen erworben. Diese Akquisitionen stärken die Positionierung des Fonds in Märkten mit hoher Wohnnachfrage und tragen dazu bei, das wirtschaftliche Alter des Portfolios zu verjüngen. Mit der Ausgabe neuer Anteile sollen diese Akquisitionen sowie laufende und künftige Bau- und Sanierungsprojekte finanziert werden, während die Fremdfinanzierungsquote gleichzeitig auf einem niedrigen Niveau gehalten werden soll.

In den kommenden Geschäftsjahren wird das Portfolio von Solvalor 61 darauf abzielen, den Vermögenswert des Fonds dauerhaft zu stärken. Dazu sind sieben Sanierungsprojekte im Gange oder kurz vor dem Start, von denen fünf einer Verdichtung unterzogen werden. Der Fonds wird sich auch künftig auf Investitionen in Wohnimmobilien in den Stadtzentren der Westschweiz konzentrieren. Diese Positionierung ist eine seiner grössten Stärken. Die Aussichten sind vielversprechend. Die Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt setzen sich fort und dürfte es dem Fonds Solvalor 61 ermöglichen, seine Rentabilität weiter zu steigern.

Wir wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren, eine angenehme und aufschlussreiche Lektüre unseres Jahresberichts 2024–2025.

Julian Reymond
CEO von Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO von Realstone SA

CHF 1.80 Milliarden

Gesamtvermögen



118

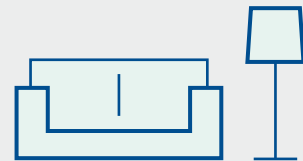
Liegenschaften im
Immobilienbestand
zum 30.06.2025



Dividende pro
Anteil, ausgezahlt
zum 08.10.2025

3402

Wohnungen im
Immobilienbestand



19.32 kg/m²/Jahr

durchschnittliche
CO₂-Emissionen 2024

120.20 kWh/m²/Jahr

durchschnittliche
Energieintensität 2024



1266 kW

Photovoltaik-Leistung
zum 30.06.2025

Kennzahlen



Kennzahlen

	am 30.06.2025 CHF	am 30.06.2024 CHF
Gesamtvermögen	1'803'978'703.11	1'663'970'793.68
Nettofondsvermögen	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Verkehrswert der Liegenschaften	1'791'234'000.00	1'661'037'000.00
Börsenkurs	356.00	287.00
Anzahl Liegenschaften	118	115

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne 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

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	am 30.06.2025	am 30.06.2024
Mietzinsausfallrate	0.94 %	1.13 %
Fremdfinanzierungsquote	17.59 %	15.23 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.15 %	68.60 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.74 %	0.74 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.69 %	0.79 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	7.39 %	2.69 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.02 %	2.48 %
Ausschüttungsrendite	1.50 %	1.85 %
Ausschüttungsquote	91.96 %	99.84 %
Agio	46.12 %	23.79 %
Anlagerendite	7.57 %	2.87 %

Periode	2025	2024	5 Jahre	Berichtsjahr 2024/2025
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Solvalor 61	9.88 %	17.08 %	40.74 %	26.22 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	3.18 %	17.59 %	30.70 %	15.63 %

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen und -spesen sind in den Performancezahlen nicht berücksichtigt.

• Vom 1. Januar bis 30. Juni 2025.

• Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT) umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

Organisation

Fondsleitung

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Verwaltungsrat

Yann Wermeille

Präsident

Yvan Schmidt

Vizepräsident

Esteban Garcia

VR-Mitglied

Geschäftsleitung

Julian Reymond

CEO

Guillaume Fahrni

CFO

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied
(bis zum 30. Juni 2025)

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille und
Laurence Corminboeuf

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und
Vincent Clapasson

Depotbank

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genf

Burriplus immobilien-treuhand

3005 Bern

de Rham SA

1001 Lausanne

Gerama SA

1701 Freiburg

Grange & Cie SA

1208 Genf

Fondsstrategie

Das Portfolio des Immobilienfonds Solvalor 61 konzentriert sich auf Wohnliegenschaften mit ausgezeichneter Lage in den urbanen Zentren der Westschweiz, hauptsächlich in den Städten Lausanne und Genf sowie in der Genferseeregion.

Die Anlagestrategie zielt auf langfristige Wertschöpfung ab. Die Anlageziele konzentrieren sich somit auf drei Kernbereiche:

- Investitionen in Wohnimmobilien in urbanen Gebieten mit einer hohen Nachfrage, in Liegenschaften mit grossem Potenzial für langfristige Wertsteigerung;

- Ausschöpfung des Potenzials des vorhandenen Bestands durch Renovierungs- und Verdichtungsmassnahmen;
- Erfüllung von stringenten Nachhaltigkeitsstandards durch energetische Renovierungen, ergänzt durch die Entwicklung oder den Erwerb neuer Immobilien.

Die Vermögensverwaltung des Fonds, die auf einer langfristigen Anlageplanung basiert, ist der Schlüssel zur Stabilität und Solidität der Wertentwicklung von Solvalor 61 Jahr für Jahr.

Lage am Immobilienmarkt

Weltweite Konjunkturabschwächung und sinkenden Zinsen

Das globale makroökonomische Umfeld ist nach zwei Jahren starken Wachstums im Anschluss an die Covid-19-Krise von einer Abschwächung der Konjunktur geprägt. Besonders markant ist der Abschwung in gewissen europäischen Ländern, allen voran Deutschland, wo die Volkswirtschaft im Jahr 2024 ein negatives BIP-Wachstum von -0.2% verzeichnete[•]. Auch in China steht das Wachstum — unter anderem aufgrund der anhaltenden Krise im Immobiliensektor — weiterhin unter Druck. Schliesslich hat die US-Notenbank (FED) angesichts der Unsicherheiten auf dem amerikanischen Arbeitsmarkt ihren Leitzins um 0.25% gesenkt.

Diese wachsende Verunsicherung wird durch ein angespanntes geopolitisches Umfeld verstärkt, namentlich in

Verbindung mit dem Krieg in der Ukraine, den Konflikten im Nahen Osten und den Entwicklungen in der Aussenhandelspolitik der USA. Das Beben, das als Folge der angekündigten Zölle von 39% auf Exporte in die USA durch die Schweizer Wirtschaft ging, ist noch nicht abgeklungen. Die Massnahme könnte die Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit der Schweizer Unternehmen stark belasten. In diesem instabilen internationalen Umfeld spielt der Schweizer Franken weiterhin seine Rolle als sicherer Hafen. Zwischen Juni 2024 und Juni 2025 wurde er gegenüber dem Dollar um 12% und gegenüber dem Euro um 3% aufgewertet[•].

Vor diesem globalen Hintergrund sind Inflation und Zinssätze klar rückläufig. In der Schweiz ist die Inflation im Juni 2025 auf +0.1% gesunken und liegt damit weit unter dem Höchststand von über 3% im Jahr 2022[•].

[•] GDP growth (annual %), World Bank Group, abgerufen am 2. September 2025.

[•] Landesindex der Konsumentenpreise im August 2025, Bundesamt für Statistik, September 2025.

Damit befindet sich der von der SNB im März 2024 eingeleitete Zinssenkungszyklus heute in einer fortgeschrittenen Phase. Nach sechs Senkungen in Folge wurde im Juni 2025 die symbolische Schwelle von 0 % erreicht. Im Falle einer weiter andauernden Nachfrageschwäche und Frankenstärke lässt sich eine Rückkehr zu Negativzinsen kurzfristig nicht ausschliessen. Dieses Szenario steht beim Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) allerdings noch nicht auf dem Radar. In seinen Konjunkturprognosen für 2025 und 2026 geht es von einem SARON von 0 % aus⁹.

Bezüglich Renditeimmobilien in der Schweiz hat der Zinsrückgang die Attraktivität von Immobilienfonds für Investoren erhöht

Starker Anstieg der Agios für Schweizer Immobilienfonds

Bezüglich Renditeimmobilien in der Schweiz hat der Zinsrückgang die Attraktivität von Immobilienfonds für Investoren erhöht. Diese Dynamik basiert auf einer gut eingespielten Korrelation: Rückläufige Zinsen gehen in der Regel mit steigenden Agios von Immobilienfonds einher, was sich auch dieses Jahr wieder bestätigt hat. Während die Renditen von Bundesanleihen¹⁰ von 0.92 % Ende Mai 2024 auf 0.26 % Ende Mai 2025 sank, erhöhte sich das Agio börsennotierter Immobilienfonds¹¹ im gleichen Zeitraum von 17.8 % auf 33.5 %. In diesem günstigen Umfeld verzeichnete der SWIIT-Index zwischen dem 13. Juni 2024 und dem 13. Juni 2025 einen bemerkenswerten Anstieg um 22.3 % und damit eine der besten Performances, die je über 12 Monate erzielt wurden.

Die Wohnimmobilien haben zuerst von dieser Dynamik profitiert. Die Fundamentaldaten dieses Sektors [...] sind solide

Solide Fundamentaldaten für Schweizer Wohnimmobilien

Die Wohnimmobilien haben zuerst von dieser Dynamik profitiert. Die Fundamentaldaten dieses Sektors, auf den in der Schweiz ein Grossteil der institutionellen Immobilieninvestitionen entfällt, sind solide.

Einerseits hält das Bevölkerungswachstum weiter an. Nach Angabe des Bundesamts für Statistik hat die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz Ende 2024 die Schwelle von 9 Millionen Einwohnern überschritten. Das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung lag wie schon im Vorjahr bei über 80'000¹².

Andererseits kann der Neubau von Wohnungen mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt halten. Laut Wüest Partner wurden im Jahr 2024 nur 41'300 neue Wohnungen gebaut. Dies ist der niedrigste Wert der letzten 10 Jahre und entspricht einem Rückgang von über 20 % gegenüber 2015¹³. Der Rückgang ist vor allem auf den Mangel an verfügbaren Grundstücken und die wachsende Komplexität der administrativen Verfahren zurückzuführen. Im Jahr 2024 wurde jedoch ein Anstieg der Baubewilligungen gemeldet, was bis 2026–2027 zu einer höheren Zahl bezugsbereiter Wohnungen führen dürfte. Daher übt das Zusammenspiel dieser beiden Faktoren einen spürbaren Druck auf den Mietmarkt aus. Die durchschnittliche Leerwohnungsziffer ist mit bescheidenen 1.08 % auf den tiefsten Stand seit über fünf Jahren gesunken¹⁴. Gestützt durch eine nach wie vor hohe Nachfrage, erreichte der Anstieg der Mieten im Jahr 2024 3.2 %¹⁵. Seit 2022 hat er sich erheblich beschleunigt.

Gestützt durch eine nach wie vor hohe Nachfrage, erreichte der Anstieg der Mieten im Jahr 2024 3.2 %

Auf regionaler Ebene verzeichnet die Genferseeregion weiterhin ein über dem nationalen Durchschnitt liegendes Bevölkerungswachstum. Hier stieg die Einwohnerzahl im Jahr 2024 um 1.2 % gegenüber 1.0 % landesweit. Mit 0.96 % im Kanton Waadt und 0.46 % im Kanton Genf bleibt die Leerwohnungsziffer nach wie vor unter dem nationalen Durchschnitt¹⁶.

Insgesamt sehr positive Aussichten

Die Aussichten für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt bleiben sehr günstig. Für die Schweiz wird bis 2050 mit einer Bevölkerung von 10.4 Millionen Einwohnern gerechnet. Ausser im Falle geänderter Vorschriften, die zu einem massiven Neubau von Wohnungen führen würde, oder eines starken Rückgangs der Einwanderung ist von einem anhaltenden Druck auf den Mietmarkt

⁹ Konjunkturprognose: Schwächere Entwicklung erwartet, Unsicherheit bleibt hoch, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Juni 2025.

¹⁰ Aktuelle Zinssätze und Devisenkurse, Schweizerische Nationalbank, abgerufen am 10. September.

¹¹ Soupe du Jour, Swiss Finance and Property Group, abgerufen am 10. September 2025.

¹² Wohnbevölkerung der Schweiz steigt 2024 auf über neun Millionen, trotz Geburtenrückgang, Bundesamt für Statistik, April 2025.

¹³ Immobilienmarkt Schweiz 2025 | 2, Wüest Partner.

¹⁴ Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer, Bundesamt für Statistik, September 2025.

¹⁵ Mietpreisindex, Bundesamt für Statistik.

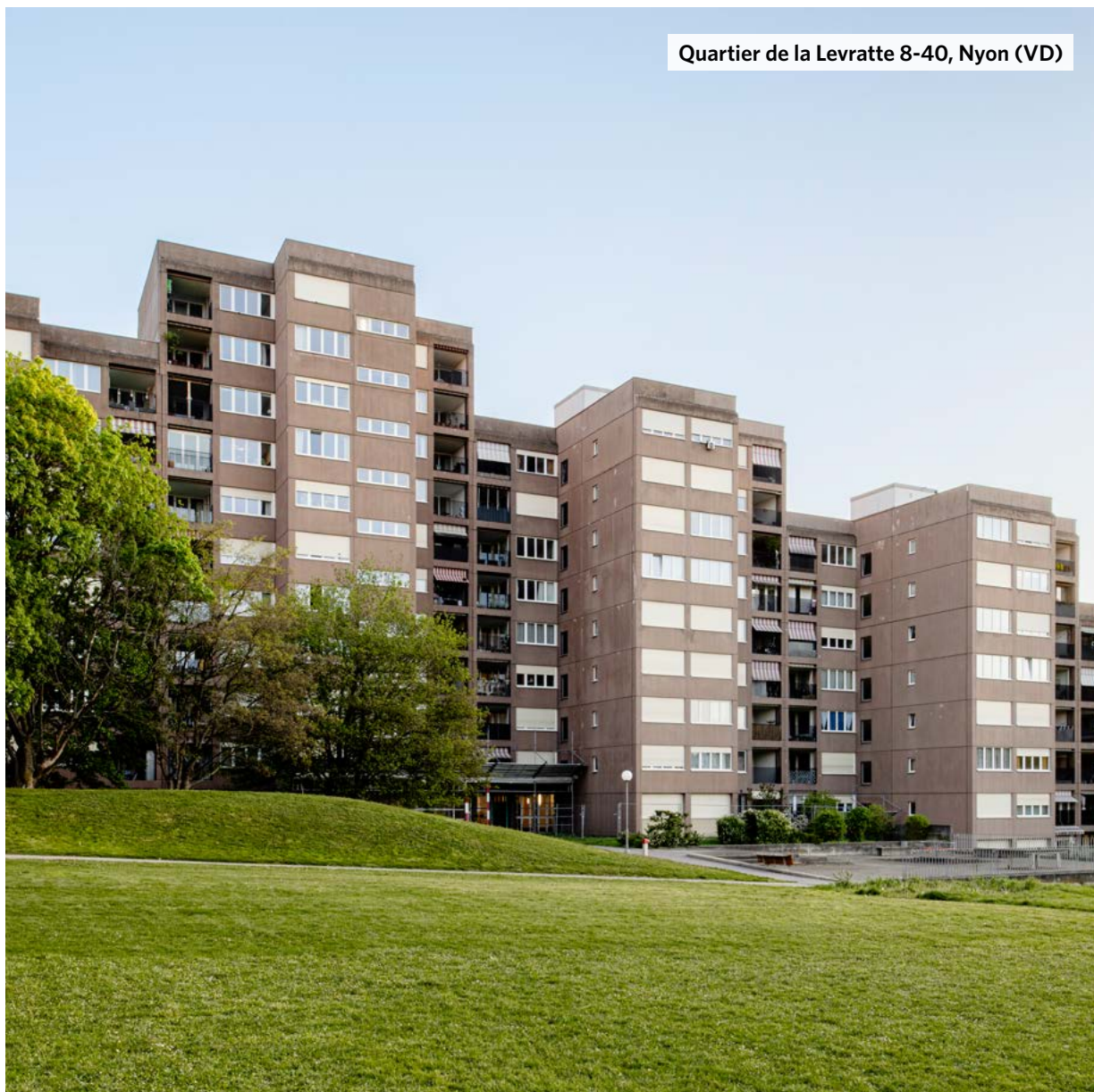
auszugehen. Andererseits sind als Folge der rückläufigen Zinsen die Immobilienpreise gestiegen und im Jahr 2024 ist die durchschnittliche Bruttorendite gesunken[•]. Dieser Trend hat sich auch 2025 fortgesetzt.

Als Folge der rückläufigen Zinsen sind die Immobilienpreise gestiegen und im Jahr 2024 ist die durchschnittliche Bruttorendite gesunken

Es bestehen jedoch weiterhin gewisse Unsicherheiten. Die geopolitische Instabilität kann zu Volatilität auf den Finanzmärkten führen, was mit der Gefahr von Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen verbunden ist. Sodann steht der Sektor der Rendite-Wohnimmobilien unter wachsendem politischem Druck. Im Fokus stehen

zwei grossen Herausforderungen: Energiewende und Mietzinskontrolle. Im Übrigen befindet sich gegenwärtig eine Volksinitiative zur Mietzinskontrolle in Vorbereitung. Und in der Deutschschweiz zeichnen sich bereits erste Regulierungsmassnahmen ab, wie in Basel-Stadt, wo eine neue Regulierung verabschiedet hat.

Die aktuelle Lage ist somit für Wohnimmobilien sehr günstig. Ihr Wert wird voraussichtlich weiter steigen, aber die erkannten Risiken unterstreichen einmal mehr, dass man sich an die Fundamentaldaten halten sollte. Die Auswahl von Immobilien in Gebieten hoher Nachfrage, guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, stabilen und nachhaltigen Renditen sowie einer proaktiven Renovierungsstrategie bietet Schutz vor den meisten dieser Risiken und leistet Gewähr für ein langfristig solides Vermögenswachstum.



• Immobilienmärkte Schweiz Q1 2025, FPREview, Seite 33.

02

Nachhaltigkeit



Einhaltung, Kontrolle und Benchmark

Die Fondsleitung Realstone SA verfolgt ihre Philosophie « Real Impact », die darin besteht, verantwortungsbewusst und nachhaltig zu handeln und dabei jede Handlung einen Sinn zu verleihen. Dies zeigt sich in der Umsetzung konkreter Massnahmen, die sich um die vier strategischen Achsen ihrer Verantwortung EESG (Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance) drehen, deren Ergebnisse jedes Jahr in ihrem Nachhaltigkeitsbericht berichtet werden und auf ihrer Website verfügbar sind.

UN Global Compact

Realstone SA hat 2020 den Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) unterzeichnet und setzt sich für die Förderung der Grundwerte im Zusammenhang mit der Achtung der Umwelt und der Menschenrechte sowie für bewährte Praktiken in den Bereichen Nachhaltigkeit, Arbeitsbedingungen und Korruptionsbekämpfung ein. Indem Realstone SA die Verantwortung für die Folgen ihrer Aktivitäten übernimmt, versucht das Unternehmen auch, seine eigene Branche positiv zu beeinflussen. Derzeit strukturiert sie ihre Bemühungen um 9 der 17 von der UNO definierten Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs).

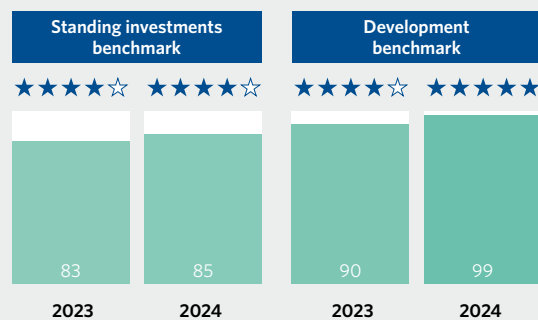
Die 9 SDGs, die Realstone SA beeinflussen kann



GRESB-Benchmark

Im Sinne der Transparenz und zur Stärkung der Nachhaltigkeit nimmt der Fonds Solvalor 61 seit 2021 am globalen ESG-Benchmark des GRESB für Immobilienvermögen teil, um seine ESG-Strategie zu überprüfen und zu optimieren. Diese internationale Benchmark umfasst mehr als 2200 Unternehmen, die Immobilien im Wert von USD 10'000 Milliarden verwalten. Sie basiert auf einem Bewertungsinstrument mit standardisierten Kriterien, die die Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten erleichtern. Für die Verbesserung des Ratings des Fonds

GRESB-Score Solvalor 61 (von 100)



Solvalor 61 werden zwei Arbeitsbereiche betrachtet: Die Qualität der gesammelten Energiedaten und die Analyse der physischen Risiken des Klimawandels.

ESG-Aktionsplan

Der Fonds Solvalor 61 verfolgt das Ziel, seinen operativen CO₂-Fussabdruck zu reduzieren. Aus diesem Grund plant der Fonds unter anderem die Sanierung seiner Liegenschaften und die Steigerung der Produktion erneuerbarer Energie durch PV-Anlagen. Die Fondsleitung hat eine Überprüfung der Energieeffizienz der Liegenschaften durchgeführt, um die entsprechenden Arbeiten und die damit verbundenen Investitionen zu planen. Auch die Mieter stehen an erster Stelle. Um ihren Zufriedenheitsgrad und ihre Erwartungen besser zu verstehen, wird alle zwei Jahre eine Umfrage durchgeführt, um das Dienstleistungsangebot zu verbessern und konkrete Massnahmen für die Liegenschaft vorzuschlagen. Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt den Aktionsplan des Fonds Solvalor 61 sowie den Stand der wichtigsten durchgeführten Massnahmen.

Die Benchmark « Standing investments » bezieht sich auf das Portfolio der bestehenden Vermögenswerte, während die Benchmark « Development » die im Bau befindlichen Immobilien umfasst.

ESG-Aktionsplan

Umwelt

7

BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE

11

NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN

13

MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

15

LEBEN AN LAND

Weg zur CO₂-Neutralität

Verringerung der CO₂-Emissionen des verwalteten Immobilienbestands

Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten
	Energieoptimierung				
	Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	100 %	74 %	+1 %
	Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	94 %	+12 %
	Energiewende				
	Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	60 %	29 %	0 %
	Verringerung der CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scopes 1+2)	≤ 12 kg/m ² /Jahr	19.32 kg/m ² /Jahr	+2 %
	Erzeugung erneuerbarer Energie				
	Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	3'000 kW	1'266 kW	+25 %

Soziales

Zufriedenheit der Stakeholder

Der Mensch im Mittelpunkt

Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024 ¹	Fortschreiten ²
3 GESUNDE UND WOHLERGEHEN	Wohlbefinden der Mieter				
	Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	7/10	6.95/10	+0.00
	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	94 %	+12 %
	Beitrag zu einer verantwortungs-bewussten Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen ausgestattet sind [%]	40 %	11% 276 von 2586 Plätzen ausgestattet	+33 %

Governance

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8</

- Die Daten enthalten keine Liegenschaften, die im Laufe des Jahres neu erworben wurden.
- Das Fortschreiten wird in Bezug auf den 30. Dezember 2023 bei konstantem Umfang berechnet.
- Stand am 30. Juni 2025.

Umweltrelevante Kennzahlen

Der Bund verfolgt das Ziel, den gesamten Immobilienbestand der Schweiz bis 2050 zu dekarbonisieren. Standardisierte Indikatoren sind daher von entscheidender Bedeutung, um die Wirksamkeit der eingeführten Massnahmen genau zu überwachen.

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat im Jahr 2022 vier Umweltrelevante Kennzahlen eingeführt: Den Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix.

Im Jahr 2023 hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) einen Standard für die Bestimmung dieser Indizes entwickelt. Dies ermöglicht den Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilienfonds. Realstone SA wendet deshalb diese

Methode für die Berichterstattung der Energiedaten des Immobilienbestands an. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind zusätzliche Indizes, die von Realstone SA verwendet werden. Der berücksichtigte Perimeter schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften aus — die vollständigen Daten ihres Energieverbrauchs konnten nicht erhoben werden — sowie die Liegenschaften mit einem einzigen Mieter, deren Strom- und Wasserverbrauch im privaten Bereich liegt.



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

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienbestands an, der über Energieverbrauchsdaten verfügt. Es wurden verschiedene Prozesse eingeführt, um auf die fehlenden Elemente zuzugreifen, um letztendlich eine Quote von 100 % zu erreichen und die Qualität der Daten zu verbessern.

Energieintensität

Die Energieintensität stellt den durchschnittlichen jährlichen Energieverbrauch aus Heizung und Strom in den Gemeinschaftsbereichen aller Immobilien des Portfolios dar.

Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO₂-Emissionen bezogen auf das EBF an. Der berücksichtigte Umfang umfasst die direkten (Scope 1) und indirekten Emissionen (Scope 2).

Energiemix

Der Energiemix gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (nach Verbrauch).

Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Massnahmen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu bewahren.

Photovoltaik-Leistung

Dieser Index erhebt die Photovoltaikleistung, die auf den Dächern der Gebäude in jedem Portfolio installiert ist, d. h. die Leistung der Stromerzeugung aus Solarenergie.

Zustand des Immobilienbestands Solvalor 61 am 31.12.2024^o

Deckungsgrad



Energiebezugsfläche (EBF)^o
280'341 m²

Energieintensität



Verbrauch
120.20 kWh/m²/Jahr
Jährliches Fortschreiten
+1%

Kohlenstoffintensität



CO₂-Emissionen
19.32 kg/m²/Jahr
Jährliches Fortschreiten
+2%

Wasserverbrauch



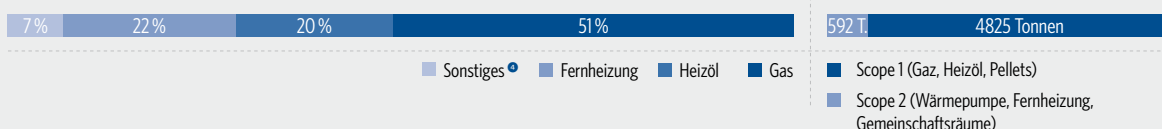
Verbrauch
1.09 m³/m²/Jahr
Jährliches Fortschreiten
+1%

PV-Leistung^o



Leistung
1266 kW
Jährliches Fortschreiten
+25%

Energiemix



Die Daten zur Photovoltaikleistung werden von Local Energy SA zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Daten werden von der Signa Terre SA im Rahmen des Energiemonitoringberichts 2024 gesammelt und aufbereitet. Die Angemessenheit der für die Erstellung dieses Berichts verwendeten Daten wird durch Kontrollen abgedeckt, die innerhalb von Signa-Terre eingerichtet und im ISAE 3402 Typ 2 Bericht beschrieben sind.

- ^o Der jährliche Anstieg der Energieintensität, der Kohlenstoffintensität und des Wasserverbrauchs wird auf Basis konstanter Rahmenbedingungen und gemäss den methodischen Grundlagen der REIDA in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der AMAS (Rundschreiben Nr. 06/2023) berechnet.
- ^o Die EBF wird bisher auf den GEAK/Minergie-Zertifikaten aufgeführt und von der Hestera SA zertifiziert oder von der Signa-Terre SA geschätzt.
- ^o Die installierte Photovoltaikleistung wird zum 30. Juni 2025 dargestellt.
- ^o Die Kategorie « Sonstiges » setzt sich wie folgt zusammen: Strom der Gemeinschaftsräume 4.78 %, Wärmepumpe 1.63 %, photovoltaische Solarenergie 0.25 %.

Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen

Die Reduzierung der CO₂-Emissionen des Immobilienbestands des Fonds Solvalor 61 ist eines der Hauptziele des ESG-Aktionsplans, der von der Fondsleitung aufgestellt wurde. Nach der Einführung des REIDA-Standards hat Realstone SA ihre Reduktionsziele für den Fonds Solvalor 61 überarbeitet und präzise CO₂-Intensitätsziele in ihre Fondsverträge aufgenommen. Das festgelegte Ziel besteht darin, die CO₂-Emissionen für den Fonds Solvalor 61 bis 2031 gemäss den methodischen Grundlagen der REIDA und den Empfehlungen der AMAS (Rundschreiben Nr. 06/2023) auf 12 kg/m²/Jahr (EBF) zu begrenzen und die verbleibenden Emissionen bis 2050 schrittweise zu reduzieren und durch geeignete Reduktions- und Speichermassnahmen bis auf Netto-Null zu kompensieren. Diese Veränderungen wurden von der FINMA im Juni 2025 genehmigt.

Aktionsplan und Weiterverfolgung

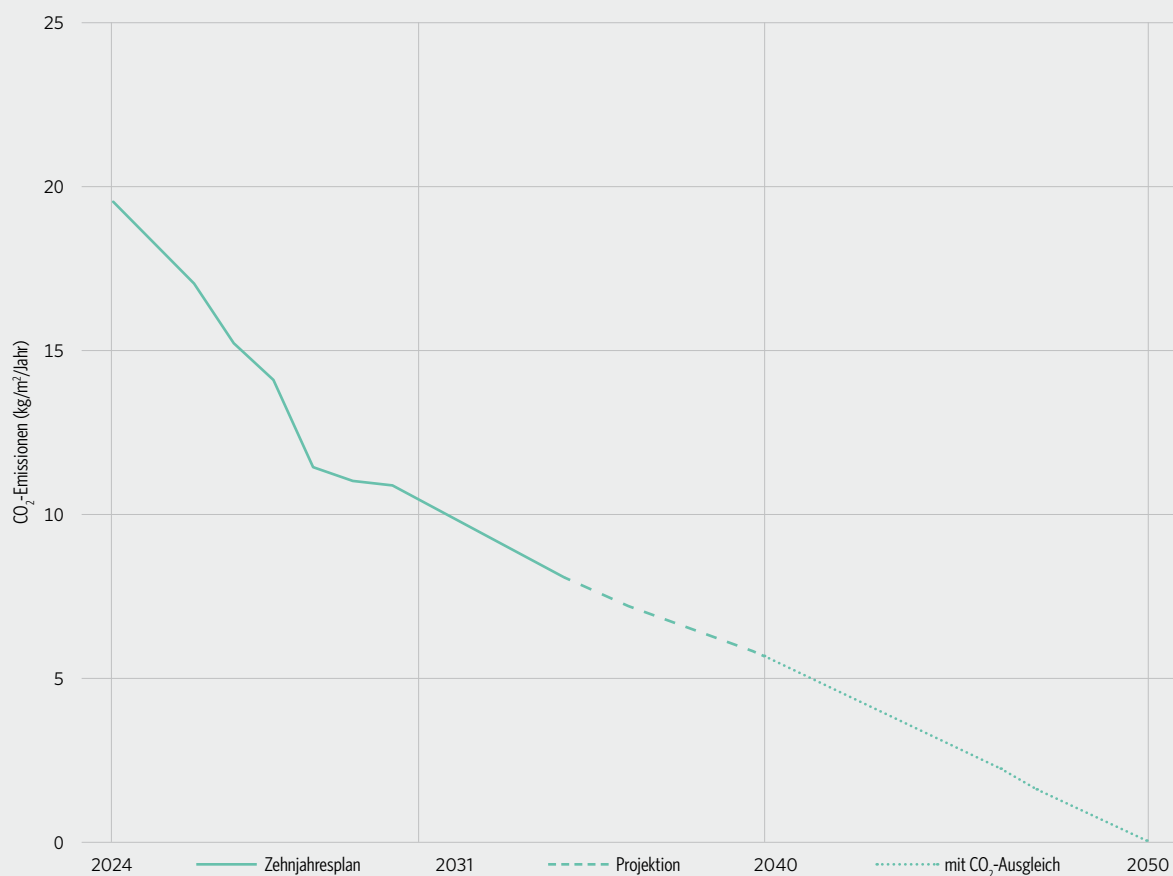
Der Zehnjahresplan (2025-2035) legt die Investitionen

fest, mit denen die Emissionsreduktionsziele erreicht werden sollen. Dieser Verlauf wird mit neuen Bauvorhaben und künftigen Sanierungsplänen weiterentwickelt. Eine eigens dafür eingerichtete Taskforce, der auch die Abteilungen Sustainability Management und Portfolio Management angehören, sorgt für eine strenge Überwachung dieser Zielvorgaben.

Anpassung an die sich verändernden Normen

Um auf sich ändernde Normen zu reagieren und ihre Branchenführerschaft zu behaupten, beobachtet Realstone SA aufmerksam die Entwicklungen von Indikatoren, Standards und Gesetzen. Die besten Ansätze zur Kompensation der Restemissionen werden derzeit geprüft, um einen soliden Übergangsplan vorlegen zu können. Diese Bemühungen stehen im Einklang mit dem Ziel der Bund, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen, wobei die Zielpfade auf den REIDA-Prognosen basieren, die ab 2024 berechnet werden.

CO₂-Dekarbonisierungspfad von Solvalor 61



03

Immobilienbestand



Neue Erwerbe

Der Fonds Solvalor 61 hat im Geschäftsjahr 2024-2025 zwei neue Akquisitionen getätigt. Diese Transaktionen stehen im Einklang mit der Strategie des Fonds, seine Position im Wohnimmobilienbereich in den Innenstädten der Westschweiz auszubauen.

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

Diese am 31. Oktober 2024 erworbene Wohnliegenschaft umfasst 24 Wohnungen mit zwei Eingängen sowie eine Gewerbefläche von 145 m² und 21 Parkplätze. Es befindet sich im beliebten Stadtteil Montchoisi, nur zehn Gehminuten vom Bahnhof SBB entfernt, und bietet somit alle Annehmlichkeiten. Die Immobilie ist vollständig vermietet und wurde für CHF 12.15 Millionen erworben. Der Mietertrag beläuft sich auf CHF 463'552, was einer Bruttorendite von 3.8 % entspricht. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine bedeutende Mietreserve von geschätzt 35 %, die in den kommenden Jahren zur Wertsteigerung des Fondsportfolios beitragen wird.

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

Diese im Juni 2025 abgeschlossene Transaktion betrifft zunächst den Erwerb von Parzellen im Neuenburger Stadtteil Serrières, auf denen mehrere zum Abriss vorgesehene Liegenschaften stehen. Der Kaufpreis für die Parzellen belief sich auf CHF 10 Millionen.

Ein Gesuch um Baubewilligung ist hängig. Das Projekt sieht den Bau von fünf Wohngebäuden mit insgesamt 287 Wohnungen und einer Mietfläche von über 23'000 m² vor, darunter 58 Wohnungen mit moderaten Mieten.

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



Verkäufe

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

Aufgrund ihrer Grösse entsprachen diese beiden Liegenschaften nicht mehr den Anlagekriterien des Fonds Solvalor 61. So wurden sie im Hinblick auf den Verkauf einzelner Wohnungen und die Maximierung des Verkaufswerts in Stockwerkeigentum (StWE) umgewandelt. Per 30. Juni 2025 fanden drei Wohnungen für insgesamt CHF 2'705'000 Käufer. Damit konnte ein Gewinn von CHF 1'619'941 erzielt werden. In den kommenden Geschäftsjahren sollen noch 13 weitere Wohnungen verkauft werden.

Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)

2 Geschäftslokale im StWE + 3 Parkplätze

Gemäss der beim Erwerb des Grundstücks durch den Fonds Solvalor 61 getroffenen Vereinbarung wurden im Anschluss an die Übergabe des Gebäudes im vorangegangenen Geschäftsjahr zwei Geschäftslokale im Erdgeschoss und drei Parkplätze zum Preis von CHF 4'000'974 an den ursprünglichen Verkäufer abgetreten. Diese Transaktion war mit einem Verlust von CHF 547'171 verbunden. Der Fonds Solvalor 61 bleibt Eigentümer der restlichen Liegenschaft mit 40 Wohnungen und einem Verkehrswert von CHF 36'470'000.

Abgeschlossene Projekte

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

Die energetische Sanierung dieses 1937 erbauten Gebäudes wurde im November 2024 und damit drei Monate vor dem ursprünglichen Termin abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Dämmung der Fassaden, die Erneuerung der Fenster, die Sanierung und Dämmung des Dachs sowie die Installation von Fotovoltaikmodulen mit einer Leistung von 33 kWp. Die Ölheizung wurde durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt, wodurch sich die Energieeffizienz des Gebäudes erheblich verbesserte. Ergänzend zur Renovation wurde auch ein Velounterstand erstellt.



Rue des Asters 18 und 20, Genéve (GE)

Die im August 2022 in Angriff genommenen Renovierungsarbeiten einschliesslich Aufstockung beider Gebäude um je zwei Geschosse wurden im Februar 2025 abgeschlossen. So entstanden 16 neue Wohnungen, welche die Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen von CHF 381'000 ermöglichten. Bei Abschluss der Arbeiten waren sämtliche Wohnungen vermietet. Die mitten im Quartier Servette gelegenen Gebäude wurden auch einer vollständigen Sanierung der Gebäudehülle und der gemeinschaftlichen Teile unterzogen. Sie erfüllen nun die anspruchsvollen Genfer Standards für Energieeffizienz (HPE) und sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Fotovoltaikmodule auf dem Dach sorgen zudem für eine CO₂-freie Stromerzeugung.



Chemin Gilbert-Trolliet 10 und 12, Genéve (GE)

Die im Juli 2023 eingeleiteten Renovierungs- und Aufstockungsarbeiten an diesem Gebäude wurden im März 2025 abgeschlossen. So entstanden 12 zusätzliche Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von 910 m², die zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 296'000 generieren. Nach Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist, die das kantonale Gesetz über Abbruch, Umbau und Renovation von Wohnbauten (LDTR) vorschreibt, werden die Mieteinnahmen auf CHF 362'000 steigen. Es wurde auch eine umfassende energetische Sanierung durchgeführt: Dämmung der Fassade, Ersetzung der Fenster und Storen, Erneuerung der Lüftungsanlage und Ersetzung der Gasheizung durch einen Fernwärmeanschluss.



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

Die im August 2023 begonnenen Aufstockungs- und Renovierungsarbeiten an diesem Gebäude wurden Anfang Juli 2025 und somit nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen. Durch die Aufstockung entstanden sechs weitere 1.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 321 m², die zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 144'780 zur Folge haben. Der Lift wurde angepasst, um auch diese beiden neuen Geschosse und das Untergeschoss erreichen zu können. Daneben wurde das Geschäftslokal im Erdgeschoss in drei Wohnungen mit einer zusätzlichen Mietfläche von 133 m² umge-

wandelt. Die Mieteinnahmen erhöhten sich dadurch um CHF 22'724 auf CHF 57'600. Das Gebäude wurde auch einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen. Unter anderem wurden die Gebäudehülle erneuert und die Ölheizung durch eine Erdwärmepumpe ersetzt. Schliesslich wurden auf dem Dach Fotovoltaikmodule installiert.



Rue des Voisins 5, Genéve (GE)

Die Renovierungs- und Aufstockungsarbeiten an dieser Liegenschaft begannen im Juli 2023 und wurden im Juli 2025 nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen. Durch die Aufstockung entstanden neue Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 600 m² und Mieteinnahmen von CHF 214'000, die nach Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist (LDTR) auf CHF 255'000 steigen werden. Im Übrigen wurde im 5. OG eine 7-Zimmer-Wohnung in zwei vollständig renovierte 5-Zimmer-Wohnungen umgebaut. Schliesslich wurde dieses Gebäude energetisch und akustisch saniert, um die Genfer HPE-Standards (hohe Energieeffizienz) zu erfüllen. Erneuert wurden auch die Sanitäranlagen und Gemeinschaftsräume. Auf dem Dach wurden Fotovoltaikmodule installiert und eine Wärmepumpe ergänzt nun die Gasheizung.

Laufende Bau- und Sanierungsprojekte



Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Das Projekt sieht die Aufstockung und die vollständige energetische Sanierung der bestehenden Liegenschaften sowie den Bau eines neuen Nebengebäudes vor. Die Ende 2024 begonnene Sanierung umfasst die Dämmung der Fassaden und des Daches, den Austausch der Fenster, den Anschluss an die Fernwärme sowie die Installation von Photovoltaikmodulen. Durch diese Arbeiten strebt die renovierte Liegenschaft das Minergie-Label an. Durch die Aufstockung um ein Stockwerk entstehen zudem zwei Wohnungen mit einer zusätzlichen Mietfläche von schätzungsweise 127 m². Parallel dazu wurde dank der auf dem Grundstück vorhandenen Bau-rechte mit dem Bau der neuen Liegenschaft begonnen. Diese wird 21 Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern und einer Gesamtmietfläche von 1406 m² sowie eine Tiefgarage für 36 Autos und sechs Motorräder beherbergen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf Nachhaltigkeit gelegt, was sich in einer Holz-Beton-Konstruktion und einer Minergie-P-ECO-Zertifizierung widerspiegelt. Eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden und unterirdischen Rohrleitungen wird die für Heizung und Warmwasser benötigte Wärme erzeugen. Gleichzeitig wird ein Freikühlsystem im Sommer für die Kühlung der

Wohnungen sorgen. Die zusätzlichen jährlichen Mieteinnahmen, die sowohl durch die Aufstockung der bestehenden Liegenschaft als auch durch den Neubau generiert werden, werden auf CHF 600'000 geschätzt. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

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

Die im Herbst 2024 begonnenen Arbeiten umfassen eine energetische Sanierung der beiden Liegenschaften sowie eine Aufstockung des Eingangsbereichs Nr. 5 um ein Stockwerk. Die Sanierungsarbeiten umfassen die Dämmung der Fassade und des Daches, den Austausch der Fenster sowie die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärmezeugung und von Photovoltaikmodulen mit einer Gesamtleistung von 45 kWp auf dem Dach. Durch die Aufstockung entstehen zwei zusätzliche Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils rund 100 m² und einem voraussichtlichen jährlichen Mietertrag von insgesamt CHF 43'000. Die Liegenschaft befindet sich in idealer Lage in der Nähe des Zentrums von Pully und wird durch die Sanierung und Aufstockung an Attraktivität gewinnen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant.

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

Die Arbeiten zur energetischen Sanierung und zum Ausbau des Dachgeschosses zweier Liegenschaften auf einem bewaldeten Grundstück haben Ende 2024 begonnen. Das Projekt sieht die Schaffung von sechs Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 360 m² und einem voraussichtlichen jährlichen Mietertrag von CHF 113'000 vor. Die umfassende energetische Sanierung der beiden Liegenschaften beinhaltet die Dämmung der Fassaden, den Austausch der Fenster, die Erneuerung der Dächer sowie die Installation von Photovoltaikmodulen. Der Ölkessel wird durch eine Wärmepumpe mit Wasser/Wasser-Erdwärmesonden ersetzt. Die Immobilien werden das Label Minergie-A-Eco erhalten. Die Fertigstellung ist für Anfang 2026 geplant.

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

Die Arbeiten zur energetischen Renovierung dieser drei Liegenschaften sowie der Ausbau der Dachgeschosse der Gebäudeeinheiten 9 und 11 haben Anfang 2025 begonnen. Das Projekt sieht die Schaffung von vier Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 280 m² und einem voraussichtlichen Mietertrag von CHF 84'000 vor. Zudem werden die Liegenschaften einer kompletten energetischen Renovierung unterzogen. Diese umfasst die Dämmung der Fassaden, den Austausch der Fenster, die Erneuerung und Dämmung des Daches sowie die Installation von Photovoltaikmodulen auf dem Dach. Die derzeitige Ölheizung wird durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ersetzt. Dadurch verbessert sich die Energieeffizienz der Liegenschaft erheblich. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2026 geplant.

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

Die Baugenehmigung für die Renovierung der von Solvalor 61 Ende der 1970er Jahre erbauten Liegenschaft wurde im Berichtsjahr erteilt. Die für Herbst 2025 geplanten Arbeiten umfassen die Renovierung und Ausenisolierung der Fassaden, die Dachrenovierung sowie den Austausch der Fenster durch Dreifachverglasung. Die Anbindung der Liegenschaft an das Fernwärmenetz, die den derzeitige Ölkessel ersetzt, vervollständigt die Renovierung und verbessert gleichzeitig die Energieeffizienz der Immobilie. Darüber hinaus werden zwei 6.5-Zimmer-Wohnungen in vier 3.5-Zimmer-Wohnungen umgewandelt, um die Typologien besser an die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum anzupassen.

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

Diese Liegenschaft, die nur wenige hundert Meter von dem oben beschriebenen entfernt liegt, wird ebenfalls renoviert. Die Arbeiten werden gleichzeitig durchgeführt, um Ressourcen zu bündeln und Kosten zu optimieren. Die in den 1990er Jahren erbaute Immobilie wird einer umfassenden energetischen Renovierung unterzogen. Dazu gehört die Dämmung der Fassade und der Austausch der Fenster. Ein Fernwärmeanschluss ersetzt die derzeitige Gasheizung.

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

Auf dem Gemeindegebiet von Lancy wird eine Wohnanlage energetisch saniert und um zwei Stockwerke erhöht. Eine Baugenehmigung wurde bereits erteilt, eine zusätzliche Genehmigung wird derzeit geprüft und soll diese ergänzen. Die Aufstockung sieht die Schaffung von 19 Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von rund 1500 m² vor. Während der anfänglichen Sperrfrist werden dadurch Mieteinnahmen von fast CHF 600'000 erzielt. Parallel dazu wurde im Laufe des Geschäftsjahres eine Baugenehmigung für die Umwandlung einer derzeit leerstehenden Büro- und Gewerbefläche in Wohnraum erteilt. Dieses Projekt sieht die Schaffung von neun zusätzlichen Wohnungen vor. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf zusätzliche CHF 130'000 und fallen nicht unter das Gesetz über den Abbruch, den Umbau und die Sanierung von Wohngebäuden (LDTR). Insgesamt entstehen somit 28 neue Wohnungen in diesem Gebäudekomplex. Parallel dazu werden die Badezimmer und Küchen der Wohnungen an der Avenue du Petit-Lancy 29 komplett saniert, um deren Attraktivität zu steigern. Die Arbeiten sollen Anfang 2026 beginnen, sobald alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, und im Laufe des Jahres 2028 abgeschlossen sein.

Weiterer Verlauf des Sanierungsprogramms

Im Rahmen des ESG-Aktionsplans ist der Immobilienbestand des Fonds Solvalor 61 seit mehreren Jahren Gegenstand eines Sanierungsprogramms zur Verbesserung der Energieeffizienz und Reduktion des ökologischen Fussabdrucks. Ziel ist, vor dem Hintergrund der tatsächlichen oder beabsichtigten Einführung verbindlicher Renovationsvorschriften in den Kantonen Genf und Waadt das Wachstum des Liegenschaftenwerts langfristig zu erhalten.

Dank den im Berichtsjahr erfolgten Übergaben konnte der Anteil neuerer Gebäude — die nach 2005 gebaut oder vor Kurzem saniert wurden (bzw. sich in Renovation befinden) — seit dem 30. Juni 2024 von 29 % auf 35 % des Bestands erhöht werden.

Darüber hinaus werden 44 % der Gebäude in den nächsten zehn Jahren saniert, womit sich der Anteil der sanierten Wohnungen des Fonds Solvalor 61 bis dann auf 79 % erhöhen wird.

Die für die Renovation dieser Liegenschaften bereitgestellten finanziellen Mittel sind im Zehnjahres-Investitionsplan des Fonds ausgewiesen, der die Grundlage für die Ermittlung der Marktwerte nach der Discounted-Cashflow-Methode (DFC) darstellt.

Der Investitionskurs des Fonds Solvalor 61 steht somit im Einklang mit dem von der Fondsleitung vorgegebenen Ziel, die betrieblichen CO₂-Emissionen auf höchstens 12 kg/m²/Jahr zu begrenzen.

Verteilung der Energiebezugsfläche (EBF) von Solvalor 61 je nach Sanierungsstand der Gebäude

Kategorie	Stand des Portfolios zum 30.06.2025 (% EBF – Referenzfläche für Energie)	Entwicklung vs. 30.06.2024
Bau nach 2005	17 %	-1 %
Renovation abgeschlossen	7 %	+3 %
Laufende Renov./Bewilligung erteilt	11 %	+4 %
Zwischentotal: Neuere/sanierte Gebäude	35 %	+6 %
Baugesuch eingereicht	11 %	-2 %
Im Zehnjahresplan vorgesehene Renov.	33 %	-6 %
Zwischentotal: Renovation in Planung	44 %	-8 %
Rest	21 %	+2 %

Perspektiven

Die sehr positiven Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024–2025 erlauben es dem Fonds Solvalor 61, mit Zuversicht in die Zukunft zu blicken.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, während das Angebot an Neubauten weiterhin unzureichend ist, um dem Bevölkerungswachstum in der Schweiz gerecht zu werden. In den Ballungsräumen der Genferseeregion, die im Fokus der Anlagestrategie des Fonds Solvalor 61 steht, ist dieser Mangel besonders ausgeprägt. Solange diese Situation andauert, wird der Wohnimmobilienmarkt weiterhin von einer starken Nachfrage profitieren.

Im Übrigen wird der Fonds an seinem Wachstumskurs festhalten, und zwar im Einklang mit seiner Anlagestrategie, bei der Wohnimmobilien in den Innenstädten der Westschweiz im Vordergrund liegen. Deshalb ist demnächst eine Kapitalerhöhung um CHF 176 Millionen geplant. Damit sollen Zukäufe, Bauvorhaben und Sanierungen finanziert, gleichzeitig aber auch ein Beitrag zur Senkung der Fremdfinanzierungsquote geleistet werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, während das Angebot an Neubauten weiterhin ungenügend ist

Parallel dazu setzt der Fonds Solvalor 61 seine Anstrengungen zur Sanierung und Verbesserung der Energieeffizienz seiner Gebäude fort. Diesem Engagement kommt grosse Bedeutung zu, um der Verschärfung der Umweltschutzbestimmungen im Immobiliensektor, namentlich in den Kantonen Genf und Waadt, gerecht zu werden. Die Umsetzung eines Sanierungsplans mit einer auf zehn Jahre angelegten Bauplanung gewährleistet nicht nur die Einhaltung dieser Verpflichtungen, sondern ermöglicht auch eine zeitlich optimierte Verteilung der Investitionen. Sieben Sanierungsprojekte sind derzeit in Gang oder laufen demnächst an. Gemäss Investitionsplan des Fonds soll bis 2035 ein Anteil von rund 80 % neuen oder sanierten Immobilien erreicht werden. Der Zielwert für die betrieblichen CO₂-Emissionen wurde vor Kurzem auf 12 kg/m² gesenkt. Er dürfte bis 2031 erreicht werden.

Um diese Entwicklung zu beschleunigen, will die Fondsleitung auch den Anteil neuer Liegenschaften im Portfolio erhöhen. Die im August 2025 erfolgte Akquisition von im Bau befindlichen Immobilien an der Route des Morillons 24 und 26 in Genf verdeutlicht diese strategische Ausrichtung.

Der Fonds verzeichnete eine deutliche Verbesserung des Nettoergebnisses sowie eine höhere Rendite des Portfolios

Schliesslich verzeichnete der Fonds nach dem vorangegangenen Geschäftsjahr eine deutliche Verbesserung des Nettoergebnisses sowie eine höhere Rendite des Portfolios. So überschritt das Ergebnis pro Anteil im Zeitraum 2024–2025 die Marke von CHF 6.00. Dank dieser Dynamik konnte die Dividende des Fonds um CHF 0.05 pro Anteil erhöht werden. Die Fondsleitung beabsichtigt, ihre Optimierungsbemühungen fortzusetzen. Dazu nutzt sie die wichtigsten Hebel zur Wertschöpfung: Die Realisierung der Mietreserve, die Verdichtung, die energetische Sanierung der Gebäude sowie die Optimierung der operativen Immobilienverwaltung. Diese Massnahmen werden dazu beitragen, das Wachstum der Rentabilität und des Wertes des Portfolios langfristig zu unterstützen. Diese Hebel werden dazu beitragen, die Rentabilität und den Wert des Portfolios langfristig zu steigern.

So erntet der Fonds Solvalor 61 in einem volatilen internationalen Umfeld heute die Früchte einer langjährigen Strategie, die auf einer sorgfältigen Auswahl der Anlagen und einer umsichtigen, langfristig auf Wertschöpfung abzielenden Portfolioverwaltung basiert.

04

Bericht zum Geschäftsjahr



Fondsvermögen

Per 30. Juni 2025 ist das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 um 8.4 % auf CHF 1.80 Milliarden gestiegen.

Dieser Anstieg ist in erster Linie auf die im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen in Lausanne (VD), Avenue Maria-Belgia 4 und 6, zu einem Preis von CHF 12.15 Millionen und in Neuenburg, Quartier La Serrières, zu einem Preis von CHF 10.00 Millionen zurückzuführen. Diese Akquisitionen folgen der Fondsstrategie, in städtische Zentren der Westschweiz zu investieren. Parallel dazu wurden vier Verkäufe verzeichnet: eine Gewerbefläche im Miteigentum an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne (VD) für CHF 4.00 Millionen sowie drei Miteigentumsanteile an den Gebäuden an der Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 in Lausanne (VD) für insgesamt CHF 2.71 Millionen.

Die Entwicklung des Gesamtvermögens lässt sich auch durch den Wertzuwachs des bestehenden Portfolios erklären. Bei unverändertem Portfolio stieg der Wert der Immobilien von Solvalor 61 im Berichtsjahr um 6.4 %. Der Hauptgrund für diesen Anstieg ist der Rückgang des durchschnittlichen real Diskontsatzes des Portfolios auf 2.80 % gegenüber 2.90 % zum 30. Juni 2024, was die Qualität der Immobilien des Fonds und die positive Entwicklung des Immobilienmarktes widerspiegelt. Zum Anstieg des Portfoliowerts nach der Discounted-Cash-flow-Methode (DCF) trug darüber hinaus auch das organische Wachstum der Mieteinnahmen bei.

Die Fremdfinanzierungsquote stieg von 15.23 % am 30. Juni 2024 auf 17.59 % am 30. Juni 2025. Die Verschuldung des Fonds Solvalor 61 liegt jedoch deutlich unter dem Durchschnitt der Schweizer Immobilienfonds. Dies entspricht seiner Strategie, eine geringe bis moderate Verschuldung beizubehalten. Angesichts niedrigerer

Zinssätze hat die Fondsleitung beschlossen, längerfristige Schuldtranchen zu blockieren. So können diese vorteilhaften Konditionen bis zur Fälligkeit gesichert werden. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Darlehen des Fonds stieg somit von 0.9 Jahren zum 30. Juni 2024 auf 2.4 Jahre zum 30. Juni 2025. Diese Strategie wird in den Jahren 2025/26 fortgesetzt.

Bei unverändertem Portfolio stiegen die Bewertungen der Immobilien von Solvalor 61 im Berichtsjahr um 6.4 %

Das Nettovermögen des Fonds beträgt auf CHF 1.41 Milliarden, was einem Anstieg von 5.1 % gegenüber dem 30. Juni 2024 entspricht. Der Nettoinventarwert pro Anteil beläuft sich auf CHF 243.64, was einem Anstieg von 5.1 % gegenüber dem 30. Juni 2024 entspricht. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr beträgt 7.57 % und liegt damit über dem Wert des Geschäftsjahres 2024 (2.87 %).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Fonds Solvalor 61 verzeichnet für das zum 30. Juni 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr ein Ergebnis von CHF 35.06 Millionen. Dies entspricht einer Steigerung von 13.0 % gegenüber dem Vorjahr.

Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf das Wachstum der Mieteinnahmen des Fonds zurückzuführen. Diese verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen starken Anstieg von 14.8 %, was einem Wachstum von CHF 9.68 Millionen auf CHF 74.88 Millionen entspricht.

Der Erwerb der neuen Liegenschaft an der Avenue Maria-Belgia 4 und 6 in Lausanne sowie der ganzjährige Besitz der im Vorjahr erworbenen Liegenschaften — insbesondere der am Quartier de la Levratte 8-40 in Nyon (VD) und der an der Rue du Cheminet 31-39 in Yverdon-les-Bains (VD) — trugen wesentlich zu diesem Wachstum bei. Diese zusätzlichen Einnahmen belaufen sich auf CHF 6.67 Millionen, was 10.23 % der Einnahmen des Vorjahres entspricht.

Die Fertigstellung der Aufstockungen in der Rue des Asters 18 und 20 sowie im Chemin Gilbert-Trollet 10 und 12 in Genf, in der Avenue Victor-Ruffy 12 in Lausanne sowie der Effekt aus dem ganzjährigen Besitz der im Vorjahr fertiggestellten Liegenschaften an der Avenue Victor-Ruffy 75 und der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne führte zu zusätzlichen Mieteinnahmen von CHF 1.73 Millionen. Dies entspricht 2.65 % der Mieteinnahmen des Vorjahres.

Schliesslich erreichte das organische Wachstum der Mieteinnahmen im Zeitraum 2024-2025 1.97 % und übertraf damit die bereits hohe Rate von 1.86 % im Zeitraum 2023-2024. Dieses Wachstum ist auf den Anstieg der Mieten im Einklang mit dem aktuellen Immobilienmarkt und den Rückgang der Mietausfallquote von 1.13 % auf 0.94 % zurückzuführen. Dieses hervorragende Ergebnis wurde durch die Attraktivität der Immobilien im Portfolio und das aktive Management durch die Fondsleitung ermöglicht.

Die Bauzinsen für laufende Bauprojekte in Höhe von CHF 487'325 sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von CHF 569'471 ergänzen die Mieteinnahmen auf insgesamt CHF 75.99 Millionen. Dies entspricht einem Anstieg von 7.68 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 42.00 Millionen. Dies entspricht einem Anstieg von 6.19 % gegenüber dem Vorjahr und liegt unter dem Umsatzwachstum. Der Rückgang der Hypothekarzinsen sowie die Umsetzung einer aktiven Strategie zur Sperrung von Schuldentranchen führten zu einem Rückgang der Hypothekarzinsen um 23.12 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Aufwendungen ohne Hypothekarzinsen sind gegenüber dem Geschäftsjahr 2023-2024 um 11.02 % gestiegen.

Die EBIT-Marge ist leicht rückläufig und liegt bei 66.15 % gegenüber 68.60 % im Geschäftsjahr 2023-2024. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die geringeren Bauzinsen zurückzuführen, die aufgrund der geringeren Bautätigkeit von CHF 1.00 Millionen auf CHF 0.49 Millionen gesunken sind sowie auf den Anstieg der immobilienbezogenen Kosten.

Das Nettoergebnis des Portfolios beläuft sich auf CHF 5.87 pro Anteil und liegt damit 9.59 % höher als im Vorjahr (CHF 5.36 pro Anteil).

Zusätzlich wurde ein Nettokapitalgewinn von CHF 1.07 Millionen erzielt. Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn von CHF 1.62 Millionen aus dem Verkauf von drei Miteigentumsanteilen an den Liegenschaften an der Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 in Lausanne (VD) sowie einem Verlust von CHF 0.55 Millionen aus dem Verkauf einer Gewerbefläche im Miteigentum an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne (VD). Dieser Nettogewinn erhöht das Ergebnis pro Anteil auf CHF 6.06.

Die Wachstumsaussichten für das Portfolio von Solvalor 61 sowie die optimierte Verwaltung während des Berichtsjahres ermöglichen erneut eine Erhöhung der Ausschüttung an die Anleger. Die für das Geschäftsjahr 2024-2025 ausgeschüttete Dividende beträgt CHF 5.40 pro Anteil und liegt damit CHF 0.05 über dem Wert des vorherigen Abschlusses. Die Ausschüttungsquote (Payout Ratio) beträgt zum 30. Juni 2025 91.96 %. Auf Basis eines Börsenkurses von CHF 356 zum selben Zeitpunkt liegt die Ausschüttungsrendite bei 1.50 % gegenüber 1.85 % im Vorjahr. Dieser Rückgang der Rendite trotz einer höheren Ausschüttung lässt sich durch den starken Anstieg des Kurses der Anteile erklären. Die Anteile verzeichneten zwischen dem 30. Juni 2024 und dem 30. Juni 2025 eine bemerkenswerte Performance von +26.22 %.

05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 30.06.2025 CHF	am 30.06.2024 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	5'883'993.76	1'386'883.98
Grundstücke		
Wohnbauten	1'727'036'000.00	1'613'617'000.00
Gemischte Liegenschaften	49'575'000.00	47'420'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	14'623'000.00	—
Total Grundstücke	1'791'234'000.00	1'661'037'000.00
Sonstige Vermögenswerte	6'860'709.35	1'546'909.70
Gesamtvermögen des Fonds	1'803'978'703.11	1'663'970'793.68
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	22'500'000.00	107'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	165'969'068.25	111'038'340.95
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	152'500'000.00	66'000'000.00
Total Passiven	340'969'068.25	284'038'340.95
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'463'009'634.86	1'379'932'452.73
Geschätzte Liquidationssteuern	-52'898'576.00	-38'006'300.00
Nettofondsvermögen	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
Ausschüttung	-30'964'644.40	-26'840'848.30
Saldo der Anteilsbewegungen	—	164'494'278.45
Gesamterfolg	99'149'550.53	35'802'431.07
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'787'784	5'064'311
Ausgegebene Anteile	—	723'473
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	5'787'784	5'787'784
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	243.64	231.85
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16'195'643.86	16'126'343.86
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine
Gesamter versicherter Wert des Vermögens	1'121'328'790.23	988'158'890.00

Erfolgsrechnung

	vom 01.07.2024 bis zum 30.06.2025 CHF	vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024 CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	74'876'438.24	65'198'155.62
Aktivierte Bauzinsen	487'324.72	997'081.17
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	—	3'821'715.00
Sonstige Erträge	569'471.04	437'067.35
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	56'500.00	114'730.00
Total Ertrag	75'989'734.00	70'568'749.14
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	4'303'643.87	5'597'770.40
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	4'792'624.00	3'998'463.64
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	381'759.00	454'309.90
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	5'590'201.58	4'018'644.44
– Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'884'612.96	2'655'783.50
– Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	4'911'429.92	4'293'506.72
Abschreibungen auf Grundstücken	74'729.41	61'765.70
Direkte Steuern	10'664'845.42	11'429'921.95
Schätzungs- und Prüfaufwand	249'919.08	281'140.80
Bankspesen	196'028.81	54'024.81
Publikations-, Druck- und andere Kosten	148'784.22	229'013.22
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	6'757'000.00	5'787'128.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	761'993.20	664'492.25
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	285'225.00	28'850.00
Total Aufwand	42'002'796.47	39'554'815.33
Erfolg		
Nettoertrag	33'986'937.53	31'013'933.81
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'072'770.91	—
Realisierter Erfolg	35'059'708.44	31'013'933.81
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	64'089'842.09	4'788'497.26
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	99'149'550.53	35'802'431.07
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	35'059'708.44	31'013'933.81
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	5'556'533.43	5'507'244.02
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	12'018.77	12'018.77
Zur Verteilender Erfolg	40'628'260.64	36'533'196.60
Ausgeschüttete Erfolg	31'254'033.60	30'964'644.40
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	31'254'033.60	30'964'644.40
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	8'289'437.36	5'556'533.43
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	1'084'789.68	12'018.77
Total Vortrag auf neue Rechnung	9'374'227.04	5'568'552.20

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 30. Juni 2025				
Kurzfristige Hypotheken				
Fix	2'500'000.00	0.81 %	30.06.25	31.07.25
Fix	10'000'000.00	1.72 %	29.12.23	29.12.25
Fix	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Total kurzfristige Hypotheken	22'500'000.00			
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	20'000'000.00	1.87 %	31.10.23	30.10.26
Fix	10'000'000.00	2.27 %	31.07.23	30.07.27
Fix	10'000'000.00	2.25 %	31.08.23	31.08.27
Fix	10'000'000.00	0.99 %	31.03.25	31.03.28
Fix	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Fix	20'000'000.00	1.40 %	13.09.24	13.09.29
Fix	12'000'000.00	1.05 %	31.01.25	31.01.30
Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	88'000'000.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	15'000'000.00	1.23 %	31.03.25	31.03.31
Fix	13'000'000.00	0.99 %	30.04.25	30.04.31
Fix	13'000'000.00	1.14 %	31.01.25	30.01.32
Fix	8'000'000.00	0.93 %	30.05.25	28.05.32
Fix	8'000'000.00	1.12 %	25.06.25	24.06.33
Fix	7'500'000.00	1.22 %	30.06.25	30.06.34
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	64'500'000.00			
Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten				
Andere Fix Kredite	40'000'000.00	0.65 %	03.02.25	04.08.25
Andere Fix Kredite	100'000'000.00	0.66 %	25.03.25	25.09.25
Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten	140'000'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch und nicht hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2025				
	315'000'000.00	1.12 %		
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen				
	2.37 Jahren			

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Fix	80'000'000.00	1.99 %	28.06.24	31.07.24
Fix	78'000'000.00	1.93 %	31.07.24	13.09.24
Andere Fix Kredite	25'000'000.00	1.75 %	25.03.24	25.09.24
Andere Fix Kredite	25'000'000.00	1.60 %	28.06.24	25.09.24
Andere Fix Kredite	10'000'000.00	1.58 %	10.04.24	10.10.24
Fix	53'000'000.00	1.70 %	13.09.24	31.10.24
Andere Fix Kredite	20'000'000.00	1.55 %	08.05.24	08.11.24
Fix	9'500'000.00	1.70 %	29.10.24	08.11.24
Fix	53'000'000.00	1.70 %	31.10.24	08.11.24
Fix	19'000'000.00	1.68 %	08.11.24	29.11.24
Fix	7'000'000.00	1.45 %	04.12.24	31.12.24
Fix	19'000'000.00	1.41 %	29.11.24	31.01.25
Fix	3'000'000.00	1.20 %	19.12.24	31.01.25
Fix	7'000'000.00	1.20 %	31.12.24	31.01.25
Andere Fix Kredite	50'000'000.00	1.17 %	03.10.24	03.02.25
Fix	3'000'000.00	1.20 %	31.01.25	28.02.25
Fix	10'000'000.00	1.20 %	03.02.25	28.02.25
Andere Fix Kredite	50'000'000.00	1.22 %	25.09.24	25.03.25
Andere Fix Kredite	60'000'000.00	1.08 %	08.11.24	25.03.25
Fix	5'000'000.00	1.85 %	31.03.23	31.03.25
Fix	12'000'000.00	1.83 %	31.03.23	31.03.25
Fix	13'500'000.00	1.12 %	28.02.25	31.03.25
Fix	5'500'000.00	0.92 %	31.03.23	30.04.25
Fix	8'000'000.00	0.95 %	25.03.25	30.04.25
Fix	10'000'000.00	2.11 %	30.04.23	30.05.25
Fix	500'000.00	0.90 %	30.04.25	30.05.25
Fix	2'500'000.00	0.85 %	30.05.25	30.06.25

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Summe der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften am Bilanzstichtag.

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe [•]	41'200'000
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften [•]	141'989'265

- Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen: CHF 7.2 Millionen (Restbetrag für den Erwerb der Liegenschaft an der Rue de la Baillive 3 in Genf) sowie CHF 34.0 Millionen (Zusatzpreis bei Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung für den Erwerb der Parzellen im Quartier Serrières in Neuenburg). Zu beachten ist, dass eine Rückkaufoption (« Push-back-Option ») vorsieht, die Verkäuferin zum Rückkauf der Parzellen aufzufordern, falls die Baubewilligung nicht innerhalb der vertraglich vorgesehenen Frist erteilt wird.
- Dieser Betrag umfasst den Gesamtunternehmervertrag über CHF 121.5 Millionen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt auf den Parzellen im Neuenburger Stadtteil Serrières.

Verzeichnis der Immobilien-gesellschaften

Der Fonds Solvalor 61 besitzt keine Immobilien-gesellschaften.

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.39 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 6 Lit. a)	3.00 %	2.58 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovierungen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 6 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c)	6.00 %	6.00 %
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19 Ziff. 2)	0.10 %	0.044 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	0.50 %

Zusätzlich können die sonstigen Vergütungen und Nebenkosten, die in § 19 des Fondsvertrags aufgelistet sind, an die Investoren verrechnet werden.

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung zahlt keine Retrozessionen zur Abgeltung der Vertriebstätigkeit im Zusammenhang mit den

Vertriebstätigkeiten aus dem Element «Vermarktung» der Verwaltungskommission an Vertriebsträger und Partner, um die Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten in Bezug auf die Fondsanteile abzudecken (Fondsvertrag Art. 19 Ziff. 10). Die Fondsleitung zahlt keine Rabatte im Sinne der Bestimmungen der AMAS-Verhaltensregeln (5. August und 23. September 2021), die seit dem 1. Januar 2022 in Kraft sind.

Dividendenausschüttung

Für das am 30. Juni 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 31'254'033.60 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 5.40 pro Anteil entspricht. Der Coupons Nr. 95 kann am 8. Oktober 2025 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 95 aus der Rendite des Immobilienvermögens	5.40
Total	5.40

Es wird daran erinnert, dass die Dividende in der Schweiz nicht der Verrechnungssteuer unterliegt und von der direkten Steuer befreit ist.

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie über Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig und verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme.

Der Nettoinventarwert des Fonds wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung des Fonds angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttofondsvermögen abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei Liquidation zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Die «Discounted Cash Flow» Methode (DCF) basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten NettoZahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkennntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszins-

satz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträge, usw.).

Der gewichtete durchschnittliche nominale Nettodiskontsatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wurde, beträgt 3.84 % am 30. Juni 2025 (30. Juni 2024: 4.03 %). Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 3.15 % und 5.36 % (30. Juni 2024: zwischen 3.25 % und 4.63 %).

Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz ist von 2.90 % (30. Juni 2024) auf 2.80 % (30. Juni 2025) gesunken und die Sätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 2.13 % und 4.31 % (30. Juni 2024: zwischen 2.23 % und 3.59 %).

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, ist von 3.08 % (30. Juni 2024) auf 2.98 % (30. Juni 2025) gesunken. Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften lagen per 30. Juni 2025 zwischen 2.43 % und 4.31 % (30. Juni 2024: zwischen 2.58 % und 3.90 %).

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Änderungen des Fondsvertrags, die am 20. Juni 2025 in Kraft getreten sind

- Änderung von Art. 8 Ziff. 2: Der Ausschluss von industriellen und gewerblichen Immobilien sowie von Hotels wurde aufgehoben.
- Änderung von Art. 8 Ziff. 4 um einen Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» hinzuzufügen, der das Ziel von Netto-Null CO₂-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 verfolgt. Das CO₂-Emissionsziel wurde auf 12 kg/m²/Jahr angepasst, gemäss den methodologischen Grundlagen des REIDA-Standards und den Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (Rundschreiben Nr. 06/2023).

Die an die Revisionsstelle für die jährliche Prüfung bezahlten Honorare beliefen sich auf CHF 91'700 (30.06.2024 : CHF 91'700). Die Revisionsstelle erbrachte keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds.

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnbauten					
Waadt, Lausanne, Avenue Maria-Belgia 4, 6	31.10.24	463'552	1'655	145	12'150'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Neuenburg, Neuenburg, Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24	25.06.25	332'500	—	140	9'500'000
Neuenburg, Neuenburg, Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13	25.06.25	17'500	—	14	500'000
Total Käufe					22'150'000

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdatum	Verkaufsdetails	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
Waadt, Lausanne, Avenue Sainte-Luce 9	19.07.24	STWE, 2 Gewerbeflächen und 3 Parkplätze	4'000'974
Waadt, Lausanne, Rambert 18, Lot 1	25.06.25	STWE, eine Wohnung	360'000
Waadt, Lausanne, Rambert 18, Lot 2	25.06.25	STWE, eine Wohnung	1'375'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, Lot 5	26.06.25	STWE, eine Wohnung	970'000
Total Verkäufe			6'705'974

Liste der während des Geschäftsjahres zwischen zwei Immobilienfonds Transaktionen, soweit diese
Fonds von derselben Fondsleitung oder von einer dieser nahestehenden Fondsleitung verwaltet werden

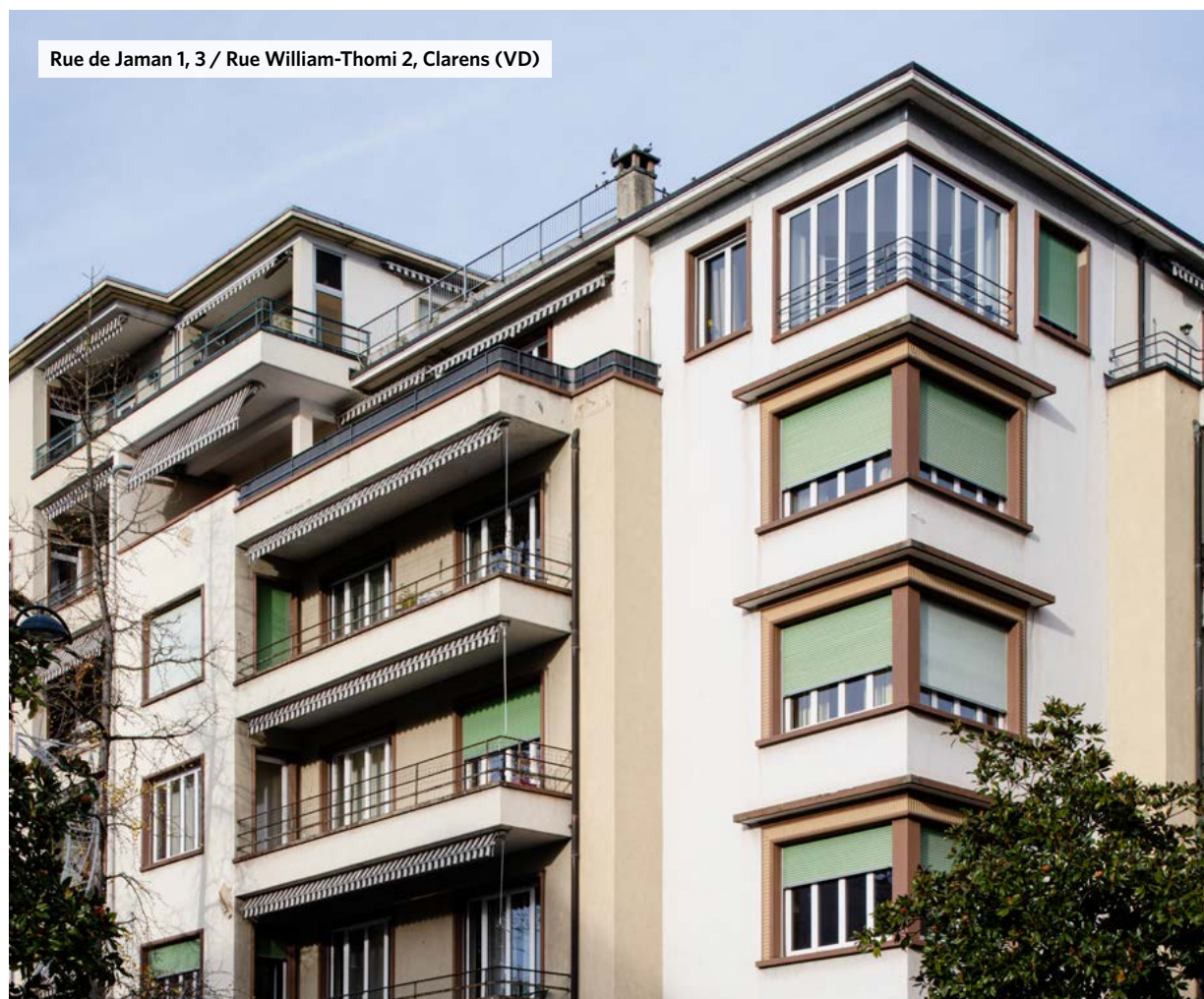
Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025 wurden keine Transaktionen durchgeführt

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Jahresberichts sind folgende Ereignisse eingetreten:

Transaktionen

- Erwerb einer Wohnbauten an der Rue de la Baillive 3 in Genf am 10. Juli 2025 durch eine teilweise Sacheinlage (CHF 5.36 Millionen) für CHF 8.00 Millionen.
- Erwerb zwei angefangene Bauten an der Route des Morillons 24 und 26 in Genf am 1. September 2025 für einen Gesamtbetrag von CHF 78.83 Millionen.
- Erwerb einer Wohnbauten an der Avenue de Chailly 58 in Lausanne am 12. September 2025 für CHF 6.40 Millionen.
- Erwerb einer Wohnbauten an der Avenue de la Confrérie 40, Avenue des Acacias 4, 6 in Prilly am 12. September 2025 für CHF 7.90 Millionen.
- Verkauf eine STWE-Wohnung an der Avenue Rambert 18 in Lausanne am 17. Juli 2025 für einen Betrag von CHF 0.90 Millionen sowie eine STWE-Wohnung an der Avenue Rambert 14 in Lausanne am 31. Juli 2025 für einen Betrag von CHF 0.68 Millionen.



06

Liegenschaften



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ

Kennzahlen des Land



Wohnungen (Anz./Fläche)
3'402/258'237 m²



Gewerbeflächen
13'458 m²

Verkehrswert VW
1'791'234'000 CHF

Mieterspiegel MS
77'039'046 CHF

Verhältnis MS/VW
4.30 %

Leerstand Berichtsperiode*
0.86 %

Gestehungskosten GK
1'348'829'560 CHF

Mieteinnahmen
74'876'438 CHF

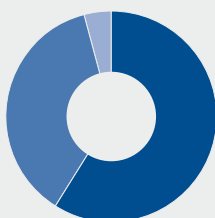
Verhältnis MS/GK
5.71 %

Leerstand Juni 2025
0.80 %

* Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 7 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden die Mietzinsausfall in die Berechnung einbezogen.

Aufteilung nach Makronoten

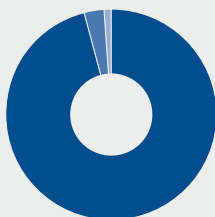
nach Verkehrswert zum 30. Juni 2025



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	59 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	37 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	4 %

Aufteilung nach Nutzung

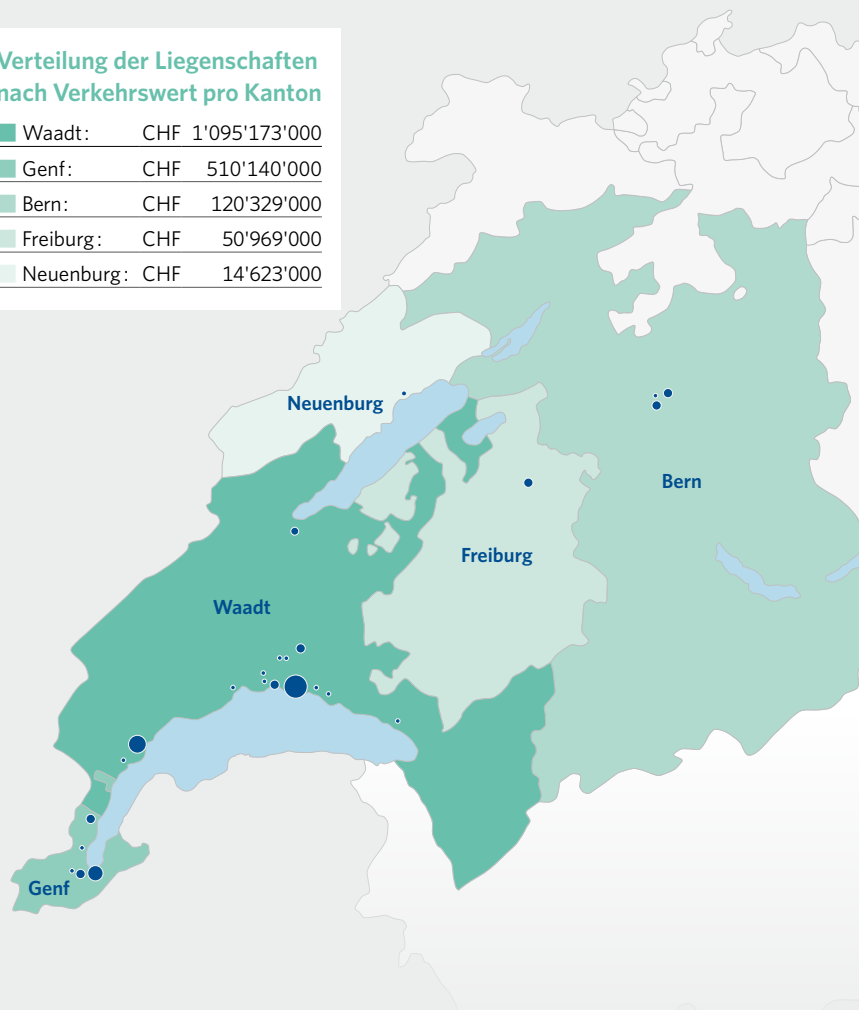
nach Verkehrswert zum 30. Juni 2025



■ Wohnbauten	96 %
■ Gebäude mit gemischter Nutzung	3 %
■ Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 %

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF 1'095'173'000
■ Genf:	CHF 510'140'000
■ Bern:	CHF 120'329'000
■ Freiburg:	CHF 50'969'000
■ Neuenburg:	CHF 14'623'000



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	61.14 %	1'095'173'000.00	4.39 %	1.03 %
Genf	28.48 %	510'140'000.00	4.11 %	0.59 %
Bern	6.72 %	120'329'000.00	4.23 %	0.38 %
Freiburg	2.85 %	50'969'000.00	4.91 %	0.89 %
Neuenburg	0.82 %	14'623'000.00	2.39 %	0.00 %
Total	100.00 %	1'791'234'000.00	4.30 %	0.86 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 30. Juni 2025 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Solvalor 61.

- Makronoten, die von Wüest Partner SA entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig für das erste Halbjahr 2025.
- Die Wohnbauten mit Erbbaurecht, mit einem Marktwert von insgesamt CHF 60'608'000, machen 3.38 % des Fondsanteils aus.

Liegenschaftsbestand

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2024 gemäss der Methodologie REIDA erstellt und sind nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft. Zu beachten ist ausserdem, dass weder die Photovoltaikleistung noch die Art der Heizung von PricewaterhouseCoopers SA geprüft werden.

BERN		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./Fläche) 233/21'458 m²	Mieterspiegel MS 5'091'218 CHF	Verhältnis MS/VW 4.23 %
	Gewerbeflächen 77 m²	Mieteinnahmen 5'054'872 CHF	Verhältnis MS/GK 5.15 %
		Verkehrswert VW 120'329'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.38 %
		Gestehungskosten GK 98'903'511 CHF	Leerstand Juni 2025 0.96 %

BERN		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58	
	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 1'070'525 CHF	Verhältnis MS/VW 4.98 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 60/3'667 m²	Mieteinnahmen 1'065'980 CHF	Verhältnis MS/GK 5.72 %
	Gewerbeflächen 77 m²	Verkehrswert VW 21'480'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.33 %
		Gestehungskosten GK 18'722'176 CHF	Leerstand Juni 2025 0.45 %
		Heizung Gas	CO ₂ B 20.81
			EI D 119.33

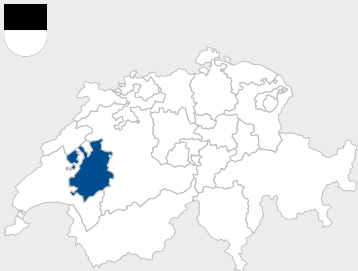
OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C	
	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 1'783'680 CHF	Verhältnis MS/VW 3.76 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 71/7'456 m²	Mieteinnahmen 1'779'920 CHF	Verhältnis MS/GK 4.54 %
	Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 47'482'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.19 %
		Gestehungskosten GK 39'274'901 CHF	Leerstand Juni 2025 0.24 %
		Heizung Wärmepumpe	CO ₂ A 0.30
		Photovoltaik-Leistung 119.31 kW	EI B 44.34

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A, 6B	
	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 789'036 CHF	Verhältnis MS/VW 3.78 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 30/3'143 m²	Mieteinnahmen 784'296 CHF	Verhältnis MS/GK 4.57 %
	Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 20'865'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.60 %
		Gestehungskosten GK 17'279'031 CHF	Leerstand Juni 2025 0.65 %
		Heizung Wärmepumpe	CO ₂ A 0.22
		Photovoltaik-Leistung 63.14 kW	EI A 31.84

WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109

Typ
WohnbautenWohnungen
(Anz./Fläche)
72/7'192 m²Gewerbeflächen
- m²Mieterspiegel MS
1'447'978 CHFMieteinnahmen
1'424'676 CHFVerkehrswert VW
30'502'000 CHFGestehungskosten GK
23'627'403 CHFVerhältnis MS/VW
4.75 %Verhältnis MS/GK
6.13 %Leerstand Berichtsperiode
0.54 %Leerstand Juni 2025
2.39 %Heizung
Gas**CO₂ B 18.20****EI C 103.66**

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 157/16'607 m²	Mieterspiegel MS 2'501'640 CHF	Verhältnis MS/VW 4.91 %
	 Gewerbeflächen 145 m²	Mieteinnahmen 2'468'917 CHF	Verhältnis MS/GK 5.26 %
		Verkehrswert VW 50'969'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.89 %
		Gestehungskosten GK 47'565'506 CHF	Leerstand Juni 2025 1.50 %

FREIBURG		Route de Schiffenen 3	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 235'272 CHF	Verhältnis MS/VW 5.19 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 15/1'475 m²	Mieteinnahmen 234'860 CHF	Verhältnis MS/GK 5.27 %
	 Gewerbeflächen 108 m²	Verkehrswert VW 4'536'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.18 %
		Gestehungskosten GK 4'462'563 CHF	Leerstand Juni 2025 0.38 %
		 Heizung Fernheizung	CO ₂ A 13.02 EI D 154.95

FREIBURG		Route de Schiffenen 5	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 222'816 CHF	Verhältnis MS/VW 5.37 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 15/1'468 m²	Mieteinnahmen 222'666 CHF	Verhältnis MS/GK 5.30 %
	 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 4'153'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.07 %
		Gestehungskosten GK 4'207'452 CHF	Leerstand Juni 2025 0.40 %
		 Heizung Fernheizung	CO ₂ A 13.70 EI E 165.53

FREIBURG		Route de Schiffenen 8, 10, 12	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 707'940 CHF	Verhältnis MS/VW 5.18 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 45/5'078 m²	Mieteinnahmen 704'155 CHF	Verhältnis MS/GK 5.34 %
	 Gewerbeflächen 37 m²	Verkehrswert VW 13'657'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.53 %
		Gestehungskosten GK 13'262'995 CHF	Leerstand Juni 2025 2.51 %
		 Heizung Fernheizung	CO ₂ A 12.58 EI D 149.67

FREIBURG		Route de Schiffenen 9, 9A, 11	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 613'572 CHF	Verhältnis MS/VW 4.35 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 38/3'713 m²	Mieteinnahmen 609'792 CHF	Verhältnis MS/GK 5.15 %
	 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 14'096'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.45 %
		Gestehungskosten GK 11'905'173 CHF	Leerstand Juni 2025 0.00 %
		 Heizung Fernheizung	CO ₂ A 8.08 EI C 97.88

FREIBURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44


Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
44/4'873 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
722'040 CHF

Mieteinnahmen
697'444 CHF

Verkehrswert VW
14'527'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'727'323 CHF

Verhältnis MS/VW
4.97 %

Verhältnis MS/GK
5.26 %

Leerstand Berichtsperiode
2.10 %

Leerstand Juni 2025
2.47 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ B 16.99

Photovoltaik-Leistung
72.20 kW

EI F 200.82

GENF		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 936/65'253 m²	Mieterspiegel MS 20'980'795 CHF	Verhältnis MS/VW 4.11 %
	 Gewerbeflächen 2'451 m²	Mieteinnahmen 20'259'477 CHF	Verhältnis MS/GK 5.92 %
		Verkehrswert VW 510'140'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.59 %
		Gestehungskosten GK 354'673'997 CHF	Leerstand Juni 2025 0.62 %

CAROUGE		Rue de la Filature 42	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 301'392 CHF	Verhältnis MS/VW 2.97 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 22/872 m²	Mieteinnahmen 299'942 CHF	Verhältnis MS/GK 2.97 %
	 Gewerbeflächen 140 m²	Verkehrswert VW 10'157'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
		Gestehungskosten GK 10'158'882 CHF	Leerstand Juni 2025 0.00 %
		 Heizung Gas	CO ₂ B 25.61 EI D 147.43

GENF		Rue des Asters 18	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 751'625 CHF	Verhältnis MS/VW 4.59 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 46/2'177 m²	Mieteinnahmen 630'910 CHF	Verhältnis MS/GK 5.58 %
	 Gewerbeflächen 532 m²	Verkehrswert VW 16'391'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
		Gestehungskosten GK 13'474'478 CHF	Leerstand Juni 2025 0.00 %
		 Heizung Fernheizung	CO ₂ B 25.19 EI C 103.09

GENF		Rue des Asters 20	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 710'364 CHF	Verhältnis MS/VW 4.33 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 50/2'264 m²	Mieteinnahmen 610'156 CHF	Verhältnis MS/GK 5.28 %
	 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 16'397'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.97 %
		Gestehungskosten GK 13'449'366 CHF	Leerstand Juni 2025 2.53 %
		 Heizung Fernheizung	CO ₂ C 31.17 EI D 129.95

GENF		Rue de l'Athénée 23	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 496'404 CHF	Verhältnis MS/VW 4.32 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 31/1'937 m²	Mieteinnahmen 493'031 CHF	Verhältnis MS/GK 8.54 %
	 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 11'498'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.39 %
		Gestehungskosten GK 5'814'274 CHF	Leerstand Juni 2025 4.68 %
		 Heizung Heizöl	CO ₂ C 30.06 EI D 121.94

Die Energiedaten spiegeln die Leistung der alten Heizungsanlage wider.

GENEVE

Rue de l'Aubépine 12



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
13/1'051 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
295'500 CHF
 Mieteinnahmen
279'900 CHF
 Verkehrswert VW
6'710'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'309'415 CHF

Verhältnis MS/VW
4.40 %
 Verhältnis MS/GK
8.93 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.67 %
 Leerstand Juni 2025
1.22 %

Heizung
 Gas

CO₂ **B 22.79**

EI **D 128.44**

GENEVE

Rue de Chandieu 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
21/1'584 m²
 Gewerbeflächen
162 m²

Mieterspiegel MS
521'928 CHF
 Mieteinnahmen
517'540 CHF
 Verkehrswert VW
9'998'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'438'537 CHF

Verhältnis MS/VW
5.22 %
 Verhältnis MS/GK
7.02 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.36 %
 Leerstand Juni 2025
0.69 %

Heizung
 Gas

CO₂ **B 23.06**

EI **D 133.05**

GENEVE

Rue de Chandieu 9



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
14/1'408 m²
 Gewerbeflächen
114 m²

Mieterspiegel MS
487'296 CHF
 Mieteinnahmen
485'598 CHF
 Verkehrswert VW
9'916'000 CHF
 Gestehungskosten GK
6'992'053 CHF

Verhältnis MS/VW
4.91 %
 Verhältnis MS/GK
6.97 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.09 %
 Leerstand Juni 2025
0.37 %

Heizung
 Gas

CO₂ **B 24.76**

EI **D 143.43**

GENEVE

Quai Charles-Page 11



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
27/1'359 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
440'960 CHF
 Mieteinnahmen
437'297 CHF
 Verkehrswert VW
10'139'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'129'489 CHF

Verhältnis MS/VW
4.35 %
 Verhältnis MS/GK
8.60 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

CO₂ **C 28.88**

EI **E 164.07**

GENEVE

Quai Charles-Page 17



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
31/1'401 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
458'928 CHF
 Mieteinnahmen
436'850 CHF
 Verkehrswert VW
10'441'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'278'978 CHF

Verhältnis MS/VW
4.40 %
 Verhältnis MS/GK
8.69 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.22 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

CO₂ **B 28.02**

EI **E 158.12**

GENF

Chemin de la Chevillarde 16, 16A, 16B



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
33/2'850 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
996'372 CHF
 Mieteinnahmen
978'320 CHF
 Verkehrswert VW
23'985'000 CHF
 Gestehungskosten GK
13'185'022 CHF

Verhältnis MS/VW
4.15 %
 Verhältnis MS/GK
7.56 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.39 %
 Leerstand Juni 2025
1.63 %

Heizung
Gas

B 17.53

C 103.22

GENF

Rue Guye 1, 3, 5, 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
114/6'410 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
2'221'038 CHF
 Mieteinnahmen
2'200'279 CHF
 Verkehrswert VW
75'388'000 CHF
 Gestehungskosten GK
72'507'324 CHF

Verhältnis MS/VW
2.95 %
 Verhältnis MS/GK
3.06 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.28 %
 Leerstand Juni 2025
0.20 %

Heizung
Gas

B 25.20

Photovoltaik-Leistung
96.43 kW

D 141.39

GENF

Rue de la Maladière 9



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
36/2'347 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
629'054 CHF
 Mieteinnahmen
618'384 CHF
 Verkehrswert VW
13'390'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'624'851 CHF

Verhältnis MS/VW
4.70 %
 Verhältnis MS/GK
8.25 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

B 25.28

C 103.40

GENF

Route de Malagnou 4



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
16/2'048 m²
 Gewerbeflächen
48 m²

Mieterspiegel MS
576'828 CHF
 Mieteinnahmen
572'156 CHF
 Verkehrswert VW
14'680'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'260'687 CHF

Verhältnis MS/VW
3.93 %
 Verhältnis MS/GK
7.94 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.45 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 18.80

C 107.52

GENF

Route de Malagnou 8



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
15/1'919 m²
 Gewerbeflächen
179 m²

Mieterspiegel MS
589'980 CHF
 Mieteinnahmen
568'464 CHF
 Verkehrswert VW
14'540'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'927'104 CHF

Verhältnis MS/VW
4.06 %
 Verhältnis MS/GK
7.44 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.29 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 18.29

C 103.68

GENF

Rue Marignac 1, 3



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
43/3'497 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
1'162'860 CHF
 Mieteinnahmen
1'145'449 CHF
 Verkehrswert VW
25'878'000 CHF
 Gestehungskosten GK
16'999'383 CHF

Verhältnis MS/VW
4.49 %
 Verhältnis MS/GK
6.84 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.32 %
 Leerstand Juni 2025
1.68 %

Heizung
 Gas

B 18.77

C 104.04

GENF

Rue Micheli-du-Crest 1



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
11/1'322 m²
 Gewerbeflächen
197 m²

Mieterspiegel MS
492'480 CHF
 Mieteinnahmen
479'175 CHF
 Verkehrswert VW
10'690'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'195'219 CHF

Verhältnis MS/VW
4.61 %
 Verhältnis MS/GK
11.74 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

B 26.80

D 149.44

GENF

Rue de l'Orangerie 6



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
19/1'087 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
301'812 CHF
 Mieteinnahmen
300'358 CHF
 Verkehrswert VW
6'137'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'576'559 CHF

Verhältnis MS/VW
4.92 %
 Verhältnis MS/GK
6.59 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

B 20.92

D 117.93

GENF

Avenue Peschier 20



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
28/2'037 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
601'896 CHF
 Mieteinnahmen
596'908 CHF
 Verkehrswert VW
16'859'000 CHF
 Gestehungskosten GK
15'651'338 CHF

Verhältnis MS/VW
3.57 %
 Verhältnis MS/GK
3.85 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.40 %
 Leerstand Juni 2025
0.47 %

Heizung
 Gas

B 20.92

D 117.93

GENF

Avenue Peschier 22



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
28/1'959 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
899'484 CHF
 Mieteinnahmen
885'018 CHF
 Verkehrswert VW
20'399'000 CHF
 Gestehungskosten GK
10'741'739 CHF

Verhältnis MS/VW
4.41 %
 Verhältnis MS/GK
8.37 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.35 %
 Leerstand Juni 2025
0.44 %

Heizung
 Gas

B 24.90

D 139.71

GENF

Rue des Voisins 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'650 m²

Gewerbeflächen
148 m²

Mieterspiegel MS
551'916 CHF

Mieteinnahmen
550'356 CHF

Verkehrswert VW
19'650'000 CHF

Gestehungskosten GK
15'429'853 CHF

Verhältnis MS/VW
2.81 %

Verhältnis MS/GK
3.58 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 23.42**

EI **D 135.26**

GRAND-LANCY

Chemin des Palettes 13



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
22/2'398 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
662'340 CHF

Mieteinnahmen
606'274 CHF

Verkehrswert VW
9'975'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'793'020 CHF

Verhältnis MS/VW
6.64 %

Verhältnis MS/GK
8.50 %

Leerstand Berichtsperiode
3.74 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 11.30**

EI **D 135.71**

GRAND-SACONNEX

Chemin des Fins 13



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
12/993 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
467'436 CHF

Mieteinnahmen
456'885 CHF

Verkehrswert VW
10'580'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'162'855 CHF

Verhältnis MS/VW
4.42 %

Verhältnis MS/GK
9.05 %

Leerstand Berichtsperiode
1.46 %

Leerstand Juni 2025
1.09 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **B 19.48**

EI **C 112.78**

PETIT-LANCY

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
148/9'613 m²

Gewerbeflächen
931 m²

Mieterspiegel MS
2'936'620 CHF

Mieteinnahmen
2'921'556 CHF

Verkehrswert VW
73'409'000 CHF

Gestehungskosten GK
38'881'309 CHF

Verhältnis MS/VW
4.00 %

Verhältnis MS/GK
7.55 %

Leerstand Berichtsperiode
0.01 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 24.96**

Photovoltaik-Leistung
80.80 kW

EI **D 148.84**

PETIT-LANCY

Avenue du Petit-Lancy 31, 31bis



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/1'709 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
422'575 CHF

Mieteinnahmen
422'081 CHF

Verkehrswert VW
8'817'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'568'975 CHF

Verhältnis MS/VW
4.79 %

Verhältnis MS/GK
5.58 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 24.93**

EI **D 146.09**

PETIT-SACONNEX

Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'938 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'101'160 CHF

Mieteinnahmen
883'369 CHF

Verkehrswert VW
22'609'000 CHF

Gestehungskosten GK
18'472'264 CHF

Verhältnis MS/VW
4.87 %

Verhältnis MS/GK
5.96 %

Leerstand Berichtsperiode
2.95 %

Leerstand Juni 2025
1.04 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 12.25**

EI **D 137.62**

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'787 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
815'204 CHF

Mieteinnahmen
804'554 CHF

Verkehrswert VW
18'551'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'904'418 CHF

Verhältnis MS/VW
4.39 %

Verhältnis MS/GK
5.86 %

Leerstand Berichtsperiode
1.27 %

Leerstand Juni 2025
1.32 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 19.75**

Photovoltaik-Leistung
72.70 kW

EI **D 117.03**

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'495 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
481'464 CHF

Mieteinnahmen
476'511 CHF

Verkehrswert VW
10'802'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'728'718 CHF

Verhältnis MS/VW
4.46 %

Verhältnis MS/GK
6.23 %

Leerstand Berichtsperiode
0.55 %

Leerstand Juni 2025
1.12 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 19.82**

Photovoltaik-Leistung
51.70 kW

EI **D 121.41**

VERSOIX

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
30/2'142 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
605'880 CHF

Mieteinnahmen
602'158 CHF

Verkehrswert VW
12'154'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'017'891 CHF

Verhältnis MS/VW
4.99 %

Verhältnis MS/GK
7.56 %

Leerstand Berichtsperiode
0.17 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **C 28.68**

EI **E 161.32**

NEUENBURG		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m ²	Mieterspiegel MS 350'000 CHF	Verhältnis MS/VW 2.39 %
	 Gewerbeflächen 154 m²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/GK 2.73 %
		Verkehrswert VW 14'623'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
		Gestehungskosten GK 12'816'750 CHF	Leerstand Juni 2025 0.00 %

NEUENBURG		① Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24			
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 332'500 CHF	Verhältnis MS/VW 3.03 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m ²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/GK 2.75 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %	
	 Gewerbeflächen 140 m²	Verkehrswert VW 10'965'000 CHF			
		Gestehungskosten GK 12'077'913 CHF			

NEUENBURG		① Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13			
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 17'500 CHF	Verhältnis MS/VW 0.48 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m ²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/GK 2.37 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %	
	 Gewerbeflächen 14 m²	Verkehrswert VW 3'658'000 CHF			
		Gestehungskosten GK 738'838 CHF			

① Mit dem Verkäufer wurde ein Mietvertrag abgeschlossen, der ihm die Nutzung aller Parzellen bis zum Erhalt der rechtskräftigen Baugenehmigung für die Durchführung des Projekts einräumt, ohne dass diese direkt mit bestimmten Mietflächen in Verbindung stehen.

WAADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./Fläche) 2'076/154'919 m²	Mieterspiegel MS 48'115'392 CHF	Verhältnis MS/VW 4.39 %
	Gewerbeflächen 10'631 m²	Mieteinnahmen 47'093'173 CHF	Verhältnis MS/GK 5.76 %
		Verkehrswert VW 1'095'173'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.03 %
		Gestehungskosten GK 834'869'796 CHF	Leerstand Juni 2025 0.83 %

CHAVANNES-PRÈS-RENNES		Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22, 24	
	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 1'598'196 CHF	Verhältnis MS/VW 5.32 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 80/5'822 m²	Mieteinnahmen 1'590'281 CHF	Verhältnis MS/GK 9.32 %
	Gewerbeflächen 597 m²	Verkehrswert VW 30'050'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.14 %
		Gestehungskosten GK 17'149'782 CHF	Leerstand Juni 2025 0.07 %
		Heizung Heizöl	CO ₂ C 29.85 EI D 125.37

CHAVANNES-PRÈS-RENNES		Avenue de Préfaully 25B, 25C	
	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 905'472 CHF	Verhältnis MS/VW 5.56 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 45/3'504 m²	Mieteinnahmen 891'120 CHF	Verhältnis MS/GK 6.75 %
	Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 16'296'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.97 %
		Gestehungskosten GK 13'424'145 CHF	Leerstand Juni 2025 0.09 %
		Heizung Gas	CO ₂ B 26.58 EI D 154.00

CLARENS		Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2	
	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 410'568 CHF	Verhältnis MS/VW 3.46 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 21/1'721 m²	Mieteinnahmen 402'874 CHF	Verhältnis MS/GK 3.13 %
	Gewerbeflächen 366 m²	Verkehrswert VW 11'853'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.19 %
		Gestehungskosten GK 13'132'295 CHF	Leerstand Juni 2025 0.00 %
		Heizung Gas	CO ₂ C 33.31 EI E 186.15

ECUBLENS		Route du Bois 8	
	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 426'612 CHF	Verhältnis MS/VW 2.86 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 27/1'436 m²	Mieteinnahmen 422'054 CHF	Verhältnis MS/GK 3.33 %
	Gewerbeflächen 203 m²	Verkehrswert VW 14'926'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
		Gestehungskosten GK 12'805'371 CHF	Leerstand Juni 2025 0.00 %
		Heizung Fernheizung	CO ₂ A 11.49 EI D 138.03

GLAND

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
84/6'214 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'686'144 CHF

Mieteinnahmen
1'660'302 CHF

Verkehrswert VW
35'425'000 CHF

Gestehungskosten GK
21'578'676 CHF

Verhältnis MS/VW
4.76 %

Verhältnis MS/GK
7.81 %

Leerstand Berichtsperiode
0.38 %

Leerstand Juni 2025
0.15 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **B 21.61**

EI **D 123.81**

LA TOUR-DE-PEILZ

Chemin de Vassin 38, 40



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/1'584 m²

Gewerbeflächen
130 m²

Mieterspiegel MS
405'288 CHF

Mieteinnahmen
399'885 CHF

Verkehrswert VW
9'188'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'778'450 CHF

Verhältnis MS/VW
4.41 %

Verhältnis MS/GK
5.98 %

Leerstand Berichtsperiode
0.72 %

Leerstand Juni 2025
4.90 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **B 21.61**

EI **C 91.16**

LAUSANNE

Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/2'354 m²

Gewerbeflächen
509 m²

Mieterspiegel MS
715'874 CHF

Mieteinnahmen
707'607 CHF

Verkehrswert VW
12'491'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'118'517 CHF

Verhältnis MS/VW
5.73 %

Verhältnis MS/GK
7.85 %

Leerstand Berichtsperiode
0.19 %

Leerstand Juni 2025
0.45 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 8.08**

EI **C 103.93**

LAUSANNE

Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/2'433 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
899'376 CHF

Mieteinnahmen
878'587 CHF

Verkehrswert VW
18'317'000 CHF

Gestehungskosten GK
14'074'717 CHF

Verhältnis MS/VW
4.91 %

Verhältnis MS/GK
6.39 %

Leerstand Berichtsperiode
0.23 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 6.40**

EI **C 81.48**

LAUSANNE

Avenue de Bethusy 26



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'432 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
376'008 CHF

Mieteinnahmen
366'817 CHF

Verkehrswert VW
7'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'235'758 CHF

Verhältnis MS/VW
5.03 %

Verhältnis MS/GK
8.88 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 7.20**

EI **C 88.58**

LAUSANNE

Chemin Antoine-de-Chandieu 22



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
33/1'745 m²

Gewerbeflächen
143 m²

Mieterspiegel MS
521'959 CHF

Mieteinnahmen
537'969 CHF

Verkehrswert VW
17'003'000 CHF

Gestehungskosten GK
11'958'815 CHF

Verhältnis MS/VW
3.07 %

Verhältnis MS/GK
4.36 %

Leerstand Berichtsperiode
0.03 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

CO₂ **C 38.21**

EI **E 155.59**

LAUSANNE

Avenue de Cour 21, 23



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'076 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
706'380 CHF

Mieteinnahmen
700'798 CHF

Verkehrswert VW
15'008'000 CHF

Gestehungskosten GK
10'462'994 CHF

Verhältnis MS/VW
4.71 %

Verhältnis MS/GK
6.75 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 6.07**

EI **B 73.75**

LAUSANNE

Avenue Edouard-Dapples 34A-34G



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
3/366 m²

Gewerbeflächen
599 m²

Mieterspiegel MS
246'552 CHF

Mieteinnahmen
246'344 CHF

Verkehrswert VW
4'600'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'851'814 CHF

Verhältnis MS/VW
5.36 %

Verhältnis MS/GK
8.65 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 26.73**

EI **D 148.22**

LAUSANNE

Avenue de Fantaisie 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/1'196 m²

Gewerbeflächen
48 m²

Mieterspiegel MS
340'056 CHF

Mieteinnahmen
332'744 CHF

Verkehrswert VW
6'670'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'670'992 CHF

Verhältnis MS/VW
5.10 %

Verhältnis MS/GK
7.28 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 25.46**

EI **D 143.58**

LAUSANNE

Avenue Floréal 1



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'117 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
282'252 CHF

Mieteinnahmen
279'751 CHF

Verkehrswert VW
5'620'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'349'960 CHF

Verhältnis MS/VW
5.02 %

Verhältnis MS/GK
6.49 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **A 10.51**

EI **C 88.50**

LAUSANNE

Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
36/2'992 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
848'700 CHF
 Mieteinnahmen
839'350 CHF
 Verkehrswert VW
20'520'000 CHF
 Gestehungskosten GK
13'599'331 CHF

Verhältnis MS/VW
4.14 %
 Verhältnis MS/GK
6.24 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.52 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ B 22.42

EI D 129.05

LAUSANNE

Avenue Floréal 14



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
15/1'263 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
344'124 CHF
 Mieteinnahmen
340'504 CHF
 Verkehrswert VW
9'090'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'565'377 CHF

Verhältnis MS/VW
3.79 %
 Verhältnis MS/GK
6.18 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.80 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ B 22.28

EI D 124.87

LAUSANNE

Avenue William-Fraisse 12



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
12/1'459 m²
 Gewerbeflächen
476 m²

Mieterspiegel MS
459'360 CHF
 Mieteinnahmen
458'003 CHF
 Verkehrswert VW
9'720'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'507'327 CHF

Verhältnis MS/VW
4.73 %
 Verhältnis MS/GK
8.34 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.17 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 9.48

EI C 113.80

LAUSANNE

Avenue de France 80



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
9/626 m²
 Gewerbeflächen
110 m²

Mieterspiegel MS
194'556 CHF
 Mieteinnahmen
194'317 CHF
 Verkehrswert VW
3'800'000 CHF
 Gestehungskosten GK
2'695'505 CHF

Verhältnis MS/VW
5.12 %
 Verhältnis MS/GK
7.22 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 33.48

EI D 136.13

LAUSANNE

Avenue de France 87



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
11/941 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
289'080 CHF
 Mieteinnahmen
260'667 CHF
 Verkehrswert VW
6'060'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'219'215 CHF

Verhältnis MS/VW
4.77 %
 Verhältnis MS/GK
6.85 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.64 %
 Leerstand Juni 2025
1.45 %

Heizung
Gas

CO₂ B 19.00

EI C 112.27

LAUSANNE

Rue Jean-Louis Galliard 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/715 m²

Gewerbeflächen
149 m²

Mieterspiegel MS
258'768 CHF

Mieteinnahmen
256'078 CHF

Verkehrswert VW
4'880'000 CHF

Gestehungskosten GK
1'942'960 CHF

Verhältnis MS/VW
5.30 %

Verhältnis MS/GK
13.32 %

Leerstand Berichtsperiode
0.54 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 24.27

D 137.66

LAUSANNE

Avenue de la Gare 36



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'019 m²

Gewerbeflächen
110 m²

Mieterspiegel MS
336'384 CHF

Mieteinnahmen
334'853 CHF

Verkehrswert VW
6'320'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'688'720 CHF

Verhältnis MS/VW
5.32 %

Verhältnis MS/GK
12.51 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 29.80

D 121.88

LAUSANNE

Avenue de la Gare 38



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/820 m²

Gewerbeflächen
86 m²

Mieterspiegel MS
286'680 CHF

Mieteinnahmen
284'384 CHF

Verkehrswert VW
5'360'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'453'049 CHF

Verhältnis MS/VW
5.35 %

Verhältnis MS/GK
11.69 %

Leerstand Berichtsperiode
0.15 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 31.07

D 127.54

LAUSANNE

Avenue de la Gare 40



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
31/1'659 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
533'508 CHF

Mieteinnahmen
519'703 CHF

Verkehrswert VW
10'290'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'378'834 CHF

Verhältnis MS/VW
5.18 %

Verhältnis MS/GK
12.18 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 28.67

D 122.30

LAUSANNE

Avenue de la Gare 42



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
27/1'515 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
442'884 CHF

Mieteinnahmen
439'763 CHF

Verkehrswert VW
8'770'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'567'081 CHF

Verhältnis MS/VW
5.05 %

Verhältnis MS/GK
12.42 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

B 27.29

C 111.20

LAUSANNE

Boulevard de Grancy 20



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/2'288 m²

Gewerbeflächen
663 m²

Mieterspiegel MS
728'616 CHF

Mieteinnahmen
726'195 CHF

Verkehrswert VW
14'800'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'763'922 CHF

Verhältnis MS/VW
4.92 %

Verhältnis MS/GK
9.38 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 23.04**

EI **D 128.82**

LAUSANNE

Boulevard de Grancy 47, 49



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
17/1'827 m²

Gewerbeflächen
1'174 m²

Mieterspiegel MS
826'944 CHF

Mieteinnahmen
825'062 CHF

Verkehrswert VW
18'410'000 CHF

Gestehungskosten GK
11'813'041 CHF

Verhältnis MS/VW
4.49 %

Verhältnis MS/GK
7.00 %

Leerstand Berichtsperiode
0.03 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 9.24**

EI **C 109.95**

LAUSANNE

Rue de la Grotte 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'264 m²

Gewerbeflächen
60 m²

Mieterspiegel MS
565'068 CHF

Mieteinnahmen
560'944 CHF

Verkehrswert VW
13'620'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'973'203 CHF

Verhältnis MS/VW
4.15 %

Verhältnis MS/GK
7.09 %

Leerstand Berichtsperiode
0.55 %

Leerstand Juni 2025
0.59 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 6.21**

EI **C 78.26**

LAUSANNE

Rue de la Grotte 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'148 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
497'904 CHF

Mieteinnahmen
491'662 CHF

Verkehrswert VW
11'700'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'021'179 CHF

Verhältnis MS/VW
4.26 %

Verhältnis MS/GK
7.09 %

Leerstand Berichtsperiode
0.45 %

Leerstand Juni 2025
5.06 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 6.22**

EI **C 79.44**

LAUSANNE

Rue de la Grotte 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/1'089 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
441'744 CHF

Mieteinnahmen
439'813 CHF

Verkehrswert VW
10'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'334'142 CHF

Verhältnis MS/VW
4.22 %

Verhältnis MS/GK
6.97 %

Leerstand Berichtsperiode
0.22 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 6.20**

EI **C 78.52**

LAUSANNE

Avenue de Jurigoz 4



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
14/1'109 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
269'124 CHF
 Mieteinnahmen
267'897 CHF
 Verkehrswert VW
4'870'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'758'586 CHF

Verhältnis MS/VW
5.53 %
 Verhältnis MS/GK
7.16 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

C 31.30

E 175.28

LAUSANNE

Avenue Juste-Olivier 19



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
14/1'115 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
307'044 CHF
 Mieteinnahmen
303'699 CHF
 Verkehrswert VW
6'620'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'304'166 CHF

Verhältnis MS/VW
4.64 %
 Verhältnis MS/GK
7.13 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.48 %
 Leerstand Juni 2025
5.67 %

Heizung
Gas

C 30.94

E 173.46

LAUSANNE

Rue du Liseron 1A-1F



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
6/720 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
246'300 CHF
 Mieteinnahmen
278'679 CHF
 Verkehrswert VW
6'501'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'059'385 CHF

Verhältnis MS/VW
3.79 %
 Verhältnis MS/GK
4.87 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

A 11.20

Photovoltaik-Leistung
43.70 kW

B 64.32

LAUSANNE

Chemin François-de-Lucinge 2



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
21/1'861 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
543'444 CHF
 Mieteinnahmen
550'361 CHF
 Verkehrswert VW
12'420'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'137'732 CHF

Verhältnis MS/VW
4.38 %
 Verhältnis MS/GK
10.58 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.25 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 36.25

D 146.63

LAUSANNE

Avenue Marc-Dufour 1



Typ
Gemischte Bauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
5/393 m²
 Gewerbeflächen
260 m²

Mieterspiegel MS
238'824 CHF
 Mieteinnahmen
237'253 CHF
 Verkehrswert VW
4'525'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'075'481 CHF

Verhältnis MS/VW
5.28 %
 Verhältnis MS/GK
7.77 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.24 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 32.56

D 132.39

LAUSANNE

Avenue Maria-Belgia 4, 6



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
24/1'655 m²
 Gewerbeflächen
145 m²

Mieterspiegel MS
463'888 CHF
 Mieteinnahmen
345'654 CHF
 Verkehrswert VW
13'290'000 CHF
 Gestehungskosten GK
12'964'166 CHF

Verhältnis MS/VW
3.49 %
 Verhältnis MS/GK
3.58 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.59 %
 Leerstand Juni 2025
0.47 %

Heizung
Gas

LAUSANNE

Avenue de Mon-Loisir 5



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
9/480 m²
 Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
157'000 CHF
 Mieteinnahmen
156'117 CHF
 Verkehrswert VW
3'140'000 CHF
 Gestehungskosten GK
1'460'800 CHF

Verhältnis MS/VW
5.00 %
 Verhältnis MS/GK
10.75 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 23.91**

EI **D 134.94**

LAUSANNE

Avenue d'Ouchy 64



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
39/2'189 m²
 Gewerbeflächen
148 m²

Mieterspiegel MS
731'148 CHF
 Mieteinnahmen
687'196 CHF
 Verkehrswert VW
13'857'000 CHF
 Gestehungskosten GK
9'174'840 CHF

Verhältnis MS/VW
5.28 %
 Verhältnis MS/GK
7.97 %
 Leerstand Berichtsperiode
5.37 %
 Leerstand Juni 2025
5.81 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **C 30.02**

EI **D 123.92**

LAUSANNE

Chemin des Platanes 1, 3



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
16/932 m²
 Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
270'756 CHF
 Mieteinnahmen
269'110 CHF
 Verkehrswert VW
5'630'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'673'550 CHF

Verhältnis MS/VW
4.81 %
 Verhältnis MS/GK
7.37 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **C 30.88**

EI **D 133.34**

LAUSANNE

Chemin des Platanes 5, 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
11/807 m²
 Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
241'656 CHF
 Mieteinnahmen
239'370 CHF
 Verkehrswert VW
5'070'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'124'419 CHF

Verhältnis MS/VW
4.77 %
 Verhältnis MS/GK
7.73 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.27 %
 Leerstand Juni 2025
0.50 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **C 40.17**

EI **E 164.50**

LAUSANNE

Chemin des Platanes 9, 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/836 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
227'844 CHF

Mieteinnahmen
225'313 CHF

Verkehrswert VW
4'790'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'893'058 CHF

Verhältnis MS/VW
4.76 %

Verhältnis MS/GK
7.88 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

D 50.64

F 211.25

LAUSANNE

Chemin des Platanes 13, 15



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
12/798 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
225'036 CHF

Mieteinnahmen
221'356 CHF

Verkehrswert VW
4'870'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'065'856 CHF

Verhältnis MS/VW
4.62 %

Verhältnis MS/GK
7.34 %

Leerstand Berichtsperiode
0.37 %

Leerstand Juni 2025
4.40 %

Heizung
Heizöl

C 35.04

D 146.01

LAUSANNE

Avenue Rambert 14



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
8/485 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
131'340 CHF

Mieteinnahmen
112'120 CHF

Verkehrswert VW
2'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
1'136'560 CHF

Verhältnis MS/VW
5.32 %

Verhältnis MS/GK
11.56 %

Leerstand Berichtsperiode
29.62 %

Leerstand Juni 2025
15.99 %

Heizung
Heizöl

C 39.76

E 160.12

LAUSANNE

Avenue Rambert 18



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
5/352 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
103'620 CHF

Mieteinnahmen
130'820 CHF

Verkehrswert VW
1'690'000 CHF

Gestehungskosten GK
1'542'863 CHF

Verhältnis MS/VW
6.13 %

Verhältnis MS/GK
6.72 %

Leerstand Berichtsperiode
8.79 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 42.29

E 173.31

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 10



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/964 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
275'064 CHF

Mieteinnahmen
272'533 CHF

Verkehrswert VW
5'080'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'499'261 CHF

Verhältnis MS/VW
5.41 %

Verhältnis MS/GK
7.86 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

D 43.65

E 177.09

➊ Gebäude mit Stockwerkeigentum (STWE), dessen STWE-Wohnungen derzeit verkauft werden.

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 14B



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/754 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
214'476 CHF

Mieteinnahmen
204'908 CHF

Verkehrswert VW
3'890'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'975'324 CHF

Verhältnis MS/VW
5.51 %

Verhältnis MS/GK
7.21 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **C 41.88**

EI **E 173.38**

LAUSANNE

Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'864 m²

Gewerbeflächen
355 m²

Mieterspiegel MS
592'128 CHF

Mieteinnahmen
584'305 CHF

Verkehrswert VW
12'464'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'064'687 CHF

Verhältnis MS/VW
4.75 %

Verhältnis MS/GK
6.53 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 9.24**

Photovoltaik-Leistung
53.25 kW

EI **C 110.73**

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/729 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
226'728 CHF

Mieteinnahmen
221'940 CHF

Verkehrswert VW
4'340'000 CHF

Gestehungskosten GK
1'953'443 CHF

Verhältnis MS/VW
5.22 %

Verhältnis MS/GK
11.61 %

Leerstand Berichtsperiode
0.72 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **C 32.98**

EI **D 135.74**

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 8



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'126 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
360'996 CHF

Mieteinnahmen
349'415 CHF

Verkehrswert VW
6'950'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'631'831 CHF

Verhältnis MS/VW
5.19 %

Verhältnis MS/GK
13.72 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **B 26.54**

EI **C 108.11**

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 9A-9D



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
40/3'243 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'407'840 CHF

Mieteinnahmen
1'246'845 CHF

Verkehrswert VW
36'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
34'855'083 CHF

Verhältnis MS/VW
3.86 %

Verhältnis MS/GK
4.04 %

Leerstand Berichtsperiode
9.62 %

Leerstand Juni 2025
0.63 %

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
68.47 kW

Die Energiedaten spiegeln die Leistung der alten Heizungsanlage wider.

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
29/1'472 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
483'936 CHF

Mieteinnahmen
477'601 CHF

Verkehrswert VW
10'861'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'978'264 CHF

Verhältnis MS/VW
4.46 %

Verhältnis MS/GK
5.39 %

Leerstand Berichtsperiode
0.30 %

Leerstand Juni 2025
0.45 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
25.80 kW

CO₂ **C 32.08**

EI **D 132.82**

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 14



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
26/1'390 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
434'385 CHF

Mieteinnahmen
429'118 CHF

Verkehrswert VW
8'871'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'982'445 CHF

Verhältnis MS/VW
4.90 %

Verhältnis MS/GK
6.22 %

Leerstand Berichtsperiode
0.29 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
54.10 kW

CO₂ **C 28.62**

EI **D 117.20**

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 75



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
17/1'080 m²

Gewerbeflächen
69 m²

Mieterspiegel MS
363'240 CHF

Mieteinnahmen
351'410 CHF

Verkehrswert VW
9'965'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'801'086 CHF

Verhältnis MS/VW
3.65 %

Verhältnis MS/GK
4.13 %

Leerstand Berichtsperiode
0.22 %

Leerstand Juni 2025
0.30 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
16.81 kW

CO₂ **A 0.40**

EI **C 95.09**

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/2'752 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
826'044 CHF

Mieteinnahmen
815'976 CHF

Verkehrswert VW
17'449'000 CHF

Gestehungskosten GK
14'222'786 CHF

Verhältnis MS/VW
4.73 %

Verhältnis MS/GK
5.81 %

Leerstand Berichtsperiode
0.56 %

Leerstand Juni 2025
0.23 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 0.40**

EI **C 95.09**

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 7, 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/2'064 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
619'092 CHF

Mieteinnahmen
602'049 CHF

Verkehrswert VW
12'642'000 CHF

Gestehungskosten GK
10'257'356 CHF

Verhältnis MS/VW
4.90 %

Verhältnis MS/GK
6.04 %

Leerstand Berichtsperiode
2.30 %

Leerstand Juni 2025
2.21 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 0.41**

EI **C 102.04**

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
47/4'715 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'532'988 CHF

Mieteinnahmen
1'513'583 CHF

Verkehrswert VW
33'116'000 CHF

Gestehungskosten GK
27'369'434 CHF

Verhältnis MS/VW
4.63 %

Verhältnis MS/GK
5.60 %

Leerstand Berichtsperiode
0.50 %

Leerstand Juni 2025
0.09 %

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 0.42**

Photovoltaik-Leistung
107.63 kW **EI C 102.48**

LUTRY

Chemin des Toises 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
30/1'796 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
539'388 CHF

Mieteinnahmen
532'407 CHF

Verkehrswert VW
11'008'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'286'775 CHF

Verhältnis MS/VW
4.90 %

Verhältnis MS/GK
12.58 %

Leerstand Berichtsperiode
0.40 %

Leerstand Juni 2025
0.22 %

Heizung
Heizöl **CO₂ C 31.02**

EI D 128.18

MORGES

Rue Dr. Yersin 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
10/894 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
227'976 CHF

Mieteinnahmen
227'008 CHF

Verkehrswert VW
4'770'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'387'246 CHF

Verhältnis MS/VW
4.78 %

Verhältnis MS/GK
6.73 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas **CO₂ B 15.67**

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW **EI C 99.06**

MORGES

Rue Dr. Yersin 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
10/842 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
225'000 CHF

Mieteinnahmen
223'216 CHF

Verkehrswert VW
4'810'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'908'448 CHF

Verhältnis MS/VW
4.68 %

Verhältnis MS/GK
7.74 %

Leerstand Berichtsperiode
0.57 %

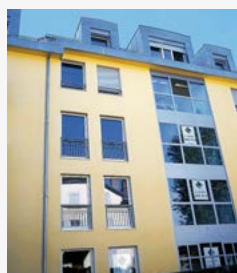
Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas **CO₂ B 14.64**

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW **EI C 94.08**

MORGES

Rue Dr. Yersin 9



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/871 m²

Gewerbeflächen
535 m²

Mieterspiegel MS
348'468 CHF

Mieteinnahmen
343'606 CHF

Verkehrswert VW
7'240'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'181'878 CHF

Verhältnis MS/VW
4.81 %

Verhältnis MS/GK
6.72 %

Leerstand Berichtsperiode
1.07 %

Leerstand Juni 2025
3.22 %

Heizung
Gas **CO₂ B 15.69**

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW **EI C 96.69**

MORGES

Rue Dr. Yersin 11



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
18/1'367 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
372'108 CHF
 Mieteinnahmen
369'591 CHF
 Verkehrswert VW
8'450'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'935'564 CHF

Verhältnis MS/VW
4.40 %
 Verhältnis MS/GK
7.54 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.15 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas **CO₂ B 15.33**
 Photovoltaik-Leistung
22.76 kW **EI C 96.18**

NYON

Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
66/4'804 m²
 Gewerbeflächen
164 m²

Mieterspiegel MS
1'959'984 CHF
 Mieteinnahmen
1'914'890 CHF
 Verkehrswert VW
60'357'000 CHF
 Gestehungskosten GK
58'555'979 CHF

Verhältnis MS/VW
3.25 %
 Verhältnis MS/GK
3.35 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.49 %
 Leerstand Juni 2025
1.42 %

Heizung
Gas **CO₂ B 16.77**
 Photovoltaik-Leistung
32.50 kW **EI C 101.41**

NYON

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



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
308/23'998 m²
 Gewerbeflächen
1'971 m²

Mieterspiegel MS
6'718'146 CHF
 Mieteinnahmen
6'576'165 CHF
 Verkehrswert VW
155'720'000 CHF
 Gestehungskosten GK
149'909'540 CHF

Verhältnis MS/VW
4.31 %
 Verhältnis MS/GK
4.48 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.41 %
 Leerstand Juni 2025
0.39 %

Heizung
Fernheizung

NYON

Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
61/5'113 m²
 Gewerbeflächen
1'446 m²

Mieterspiegel MS
2'497'680 CHF
 Mieteinnahmen
2'355'323 CHF
 Verkehrswert VW
76'560'000 CHF
 Gestehungskosten GK
73'145'611 CHF

Verhältnis MS/VW
3.26 %
 Verhältnis MS/GK
3.41 %
 Leerstand Berichtsperiode
3.03 %
 Leerstand Juni 2025
4.04 %

Heizung
Gas **CO₂ B 16.23**
 Photovoltaik-Leistung
72.80 kW **EI C 98.69**

NYON

Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
24/1'537 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
394'452 CHF
 Mieteinnahmen
391'669 CHF
 Verkehrswert VW
8'541'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'400'407 CHF

Verhältnis MS/VW
4.62 %
 Verhältnis MS/GK
7.30 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.02 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 13.29**
EI D 134.16

NYON

Route de Saint-Cergue 4B



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
20/1'263 m²
 Gewerbeflächen
115 m²

Mieterspiegel MS
387'120 CHF
 Mieteinnahmen
384'064 CHF
 Verkehrswert VW
8'195'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'663'655 CHF

Verhältnis MS/VW
4.72 %
 Verhältnis MS/GK
8.30 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.08 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 15.86

C 92.81

PRILLY

Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
28/1'727 m²
 Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
481'132 CHF
 Mieteinnahmen
477'641 CHF
 Verkehrswert VW
10'470'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'613'177 CHF

Verhältnis MS/VW
4.60 %
 Verhältnis MS/GK
6.32 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.27 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 32.23

D 131.48

PRILLY

Chemin du Platane 5



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
17/1'055 m²
 Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
303'312 CHF
 Mieteinnahmen
301'679 CHF
 Verkehrswert VW
5'740'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'032'136 CHF

Verhältnis MS/VW
5.28 %
 Verhältnis MS/GK
7.52 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 36.65

D 150.16

PRILLY

Chemin du Platane 6



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
24/1'938 m²
 Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
585'696 CHF
 Mieteinnahmen
578'310 CHF
 Verkehrswert VW
13'090'000 CHF
 Gestehungskosten GK
8'455'199 CHF

Verhältnis MS/VW
4.47 %
 Verhältnis MS/GK
6.93 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.72 %
 Leerstand Juni 2025
0.92 %

Heizung
Gas

B 16.79

Photovoltaik-Leistung
52.50 kW

C 96.54

PULLY

Chemin du Fau-Blanc 3, 5



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
13/1'210 m²
 Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
326'016 CHF
 Mieteinnahmen
325'676 CHF
 Verkehrswert VW
8'360'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'681'987 CHF

Verhältnis MS/VW
3.90 %
 Verhältnis MS/GK
4.24 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.04 %
 Leerstand Juni 2025
0.44 %

Heizung
Gas

B 27.81

E 157.37

PULLY

Chemin du Liaudoz 46



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
31/1'529 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
485'016 CHF

Mieteinnahmen
472'428 CHF

Verkehrswert VW
11'440'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'513'010 CHF

Verhältnis MS/VW
4.24 %

Verhältnis MS/GK
6.46 %

Leerstand Berichtsperiode
0.01 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 17.58

C 99.81

PULLY

Chemin des Plateires 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/1'055 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
310'320 CHF

Mieteinnahmen
290'579 CHF

Verkehrswert VW
6'840'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'173'509 CHF

Verhältnis MS/VW
4.54 %

Verhältnis MS/GK
9.78 %

Leerstand Berichtsperiode
4.51 %

Leerstand Juni 2025
0.77 %

Heizung
Gas

B 14.80

C 85.66

PULLY

Chemin de Somais 18, 20



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
12/840 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
277'776 CHF

Mieteinnahmen
276'400 CHF

Verkehrswert VW
5'060'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'024'341 CHF

Verhältnis MS/VW
5.49 %

Verhältnis MS/GK
9.18 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 24.15

D 135.67

PULLY

Chemin de Somais 22, 24



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
12/846 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
275'868 CHF

Mieteinnahmen
272'720 CHF

Verkehrswert VW
5'420'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'094'877 CHF

Verhältnis MS/VW
5.09 %

Verhältnis MS/GK
8.91 %

Leerstand Berichtsperiode
0.70 %

Leerstand Juni 2025
1.48 %

Heizung
Gas

B 27.76

D 154.39

RENENS

Avenue de Longemalle 12, 14



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
60/3'840 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
980'328 CHF

Mieteinnahmen
973'036 CHF

Verkehrswert VW
21'024'000 CHF

Gestehungskosten GK
10'239'481 CHF

Verhältnis MS/VW
4.66 %

Verhältnis MS/GK
9.57 %

Leerstand Berichtsperiode
0.10 %

Leerstand Juni 2025
0.10 %

Heizung
Fernheizung

A 6.83

Photovoltaik-Leistung
58.40 kW

C 83.33

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 27A



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
9/849 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
248'436 CHF
 Mieteinnahmen
244'930 CHF
 Verkehrswert VW
5'720'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'881'238 CHF

Verhältnis MS/VW
4.34 %
 Verhältnis MS/GK
6.40 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 25.25

D 141.43

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 29A



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
9/849 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
226'488 CHF
 Mieteinnahmen
225'521 CHF
 Verkehrswert VW
4'600'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'119'166 CHF

Verhältnis MS/VW
4.92 %
 Verhältnis MS/GK
7.26 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 23.66

D 133.47

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 33



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
12/1'101 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
436'416 CHF
 Mieteinnahmen
417'456 CHF
 Verkehrswert VW
10'670'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'026'707 CHF

Verhältnis MS/VW
4.09 %
 Verhältnis MS/GK
6.21 %
 Leerstand Berichtsperiode
3.43 %
 Leerstand Juni 2025
7.36 %

Heizung
Gas

A 13.37

C 83.85

YVERDON-LES-BAINS

Rue du Cheminet 31, 33, 35, 37, 39



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
78/4'710 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
1'131'576 CHF
 Mieteinnahmen
1'128'652 CHF
 Verkehrswert VW
23'640'000 CHF
 Gestehungskosten GK
21'484'935 CHF

Verhältnis MS/VW
4.79 %
 Verhältnis MS/GK
5.27 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.16 %
 Leerstand Juni 2025
0.07 %

Heizung
Gas

YVERDON-LES-BAINS

Chemin du Fontenay 11



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
22/1'376 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Mieterspiegel MS
307'692 CHF
 Mieteinnahmen
307'152 CHF
 Verkehrswert VW
6'880'000 CHF
 Gestehungskosten GK
6'077'295 CHF

Verhältnis MS/VW
4.47 %
 Verhältnis MS/GK
5.06 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Wärmepumpe

C 30.02

Photovoltaik-Leistung
33.20 kW

E 172.66

07

Bericht der Prüfstelle





Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Solvalor 61 – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7 bis 8 und 30 bis 68) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer

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

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Mathilde de La Pomélie
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Amadou Ba

Lausanne, 30. September 2025

Die französische Fassung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich dieser Fassung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt

08

Rechtliche Hinweise



Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
T +41 58 262 00 00
info@realstone.ch
www.realstone.ch

Bildnachweise

Adobe Stock
Yannic Bartolozzi
Andre Bernet
Adrien Cater
Yomira Studio
Olivier Fatzer
Jeremy Bierer
Mirko Martino
Sacha Di Poi
Sylvain Richoz

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Druck

Gemäss unserem papierlosen Ansatz wird dieses Dokument nicht gedruckt und ist nur als PDF-Version verfügbar.

Veröffentlichung

Dieser Bericht wurde am 30. September 2025 veröffentlicht.

Disclaimer

Diese Dokumente und ihre eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Investition verwendet werden. Die Leistung von Investmentfonds in der Vergangenheit ist kein Indikator für ihre aktuelle oder zukünftige Leistung. In den Leistungsdaten unberücksichtigt bleiben die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren.

Die auf den Webseiten enthaltenen Informationen sind nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung zu verstehen. An den Fonds interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem Experten (professioneller Finanzmittler) beraten zu lassen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

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) cédulas 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 repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur 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 repreneur 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

