

IMPORTANT NOTICE

NOT FOR DISTRIBUTION TO ANY US PERSON OR TO ANY PERSON OR ADDRESS IN THE US

IMPORTANT: You must read the following before continuing. The following disclaimer applies to the attached Prospectus and/or Final Terms accessed via internet or otherwise received as a result of such access and you are therefore advised to read this disclaimer page carefully before reading, accessing or making any other use of the attached Prospectus and/or Final Terms. In accessing the attached Prospectus and/or Final Terms, you agree to be bound by the following terms and conditions, including any modifications to them from time to time, each time you receive any information from us as a result of such access.

NOTHING IN THIS ELECTRONIC TRANSMISSION CONSTITUTES AN OFFER OF SECURITIES FOR SALE IN ANY JURISDICTION WHERE IT IS UNLAWFUL TO DO SO. THE SECURITIES HAVE NOT BEEN, AND WILL NOT BE, REGISTERED UNDER THE US SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "SECURITIES ACT"), OR THE SECURITIES LAWS OF ANY STATE OF THE UNITED STATES OR OTHER JURISDICTION, AND, SUBJECT TO CERTAIN EXCEPTIONS, THE SECURITIES MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES OR TO, OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF, US PERSONS (AS DEFINED IN REGULATION S UNDER THE SECURITIES ACT).

THE FOLLOWING PROSPECTUS AND/OR FINAL TERMS MAY NOT BE FORWARDED OR DISTRIBUTED TO ANY OTHER PERSON AND MAY NOT BE REPRODUCED IN ANY MANNER WHATSOEVER. ANY FORWARDING, DISTRIBUTION OR REPRODUCTION OF THIS DOCUMENT IN WHOLE OR IN PART IS UNAUTHORISED. FAILURE TO COMPLY WITH THIS DIRECTIVE MAY RESULT IN A VIOLATION OF THE SECURITIES ACT OR THE APPLICABLE LAWS OF OTHER JURISDICTIONS.

Confirmation of your Representation: In order to be eligible to review this Prospectus and/or Final Terms or make an investment decision with respect to the securities described herein, investors must not be a US Person (as defined in Regulation S under the Securities Act). You have been sent the attached Prospectus and/or Final Terms on the basis that you have confirmed to UBS AG, being the sender of the attached, (i) that you and any customers that you represent are not US Persons, (ii) that the electronic mail (or e-mail) address to which it has been delivered is not located in the United States of America, its territories and possessions, any State of the United States or the District of Columbia (where "possessions" include Puerto Rico, the US Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island and the Northern Mariana Islands) and (iii) that you consent to delivery by electronic transmission.

You are reminded that the Prospectus and/or Final Terms had been delivered to you on the basis that you are a person into whose possession the Prospectus and/or Final Terms may be lawfully delivered in accordance with the laws of jurisdiction in which you are located and you may not, nor are you authorised to, deliver the Prospectus and/or Final Terms to any other person.

The materials relating to this mail do not constitute, and may not be used in connection with, an offer or solicitation in any place where offers or solicitations are not permitted by law. Also, there are restrictions on the distribution of the attached Prospectus and/or Final Terms and/or the offer or sale of Notes in the member states of the European Economic Area. If you are a person in the United Kingdom, then you are a person who (i) has professional experience in matters relating to investments or (ii) is a high net worth entity falling within Article 49(2)(a) to (d) of the Financial Services and Markets Act (Financial Promotion) Order 2005.

The Prospectus and/or Final Terms had been sent to you in an electronic form. You are reminded that documents transmitted via this medium may be altered or changed during the process of electronic transmission and consequently UBS AG or any affiliate or any director, officer, employee or agent of any of them accepts no liability or responsibility whatsoever in respect of any difference between the Prospectus distributed to you in electronic format and the hard copy version available to you on request from UBS AG, if lawful.



SOLVALOR 61

Fonds de placement immobilier Lausanne

(Fonds immobilier de droit suisse)

Emission 2026 de nouvelles parts contre droits de souscription

Période de souscription	Du 19 octobre au 30 octobre 2026, 12.00
Négoce du droit de souscription	Du 19 octobre au 28 octobre 2026
Rapport de souscription	12 parts actuellement détenues SOLVALOR 61 donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part SOLVALOR 61
Prix de souscription	CHF 258.50 net par nouvelle part SOLVALOR 61 Le prix de souscription a été fixé conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds; il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 30 juin 2026 et comprend l'achat d'une participation au bénéfice en cours, après déduction du dividende distribué au titre de l'exercice 2025-2026, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2026, les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus et une commission d'émission conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds.
Libération	6 novembre 2026
Méthode d'émission	L'émission est menée à la commission ("best effort basis"), c'est-à-dire une émission sans prise ferme, mais une offre de souscription publique aux détenteurs de parts existants en Suisse. Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction du Fonds seulement après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Par conséquent, le maximum de nouvelles parts envisagées peut ne pas être atteint et le montant de l'émission sera réduit en conséquence. La direction de fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, d'exercer les parts non souscrites et de les placer aux meilleures conditions sur le marché. Une fois le délai de souscription écoulé, la direction de fonds rendra public le nombre de parts à émettre réellement. Les nouvelles parts seront proposées aux conditions indiquées dans les chapitres suivants.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Monnaie de négoce	CHF (francs suisses)
Organisme de compensation / Banque de Dépôt	UBS Switzerland AG
Numéros de valeur / ISIN / Symboles	Parts: 278.545 / CH0002785456 / SOL Droits de souscription: 159.563.214 / CH1595632147 / SOL1

Banque mandatée:

UBS AG

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

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

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

SOMMAIRE

Restrictions de vente	3
Offre de souscription	5
Risques	7
Données générales sur SOLVALOR 61	10
Rapport annuel 2025 / 2026	Annexe A
Prospectus avec contrat intégré – juin 2026	Annexe B

RESTRICTIONS DE VENTE

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

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

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

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

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

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

European Economic Area

In relation to each Member State of the European Economic Area (the "**EEA**") (each a "**Member State**"), no offer of Units of SOLVALOR 61 to the public in that Member State except that an offer of such Units of SOLVALOR 61 to the public in that Member State may be made at any time:

- (i) to any legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Regulation;
- (ii) 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/Syndicate Bank nominated by the Issuer for any such offer; or
- (iii) in any other circumstances falling within article 1(4) of the Prospectus Regulation,

provided that no such offer of Units of SOLVALOR 61 referred to in (i) to (iii) above shall require the Issuer 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 of SOLVALOR 61 to the public" in relation to any Units of SOLVALOR 61 in any Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the Units of SOLVALOR 61 to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe for the Units of SOLVALOR 61 and the expression "**Prospectus Regulation**" means Regulation (EU) 2017/1129, as amended.

United Kingdom

In relation to the United Kingdom (the "**UK**"), no offer of Units of SOLVALOR 61 to the public in the UK may be made except that an offer may be at any time:

- (i) to any legal entity that is a qualified investor as defined in paragraph 15 of Schedule 1 to the POATRs;

to fewer than 150 persons (other than qualified investors as defined in paragraph 15 of Schedule 1 to the POATRs) in the UK; or

in any other circumstances falling within Part 1 of Schedule 1 to the POATRs.

For the purposes of this provision, the expression an "offer of Units of SOLVALOR 61 to the public" in relation to any Units of SOLVALOR 61 means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the Units of SOLVALOR 61 to be offered so as to enable an investor to decide to buy or subscribe for the Units of SOLVALOR 61, and the expression "**POATRs**" means the Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024.

It is agreed that:

- (i) Financial Promotion: Financial Promotion has only been communicated or caused to be communicated and will only be communicated or caused to be communicated as an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the United Kingdom Financial Services and Markets Act 2000 (the "**FSMA**")) received in connection with the issue or sale of the Units of SOLVALOR 61 in circumstances in which section 21(1) of the FSMA would not, if the Issuer was not an authorized person, apply to the Issuer; and
- (ii) General Compliance: all applicable provisions of the FSMA with respect to anything done in relation to the Units of SOLVALOR 61 in, from or otherwise involving the UK will need to be complied with.

OFFRE DE SOUSCRIPTION

Base juridique

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

Emission contre droits de souscription

Sur la base des 6'560'073 parts de fonds en circulation au 29 septembre 2026

au maximum 546'672 nouvelles parts SOLVALOR 61

sont offertes aux porteurs de parts SOLVALOR 61 **du 19 octobre au 30 octobre 2026, 12h00** aux conditions suivantes:

1. Rapport de souscription

Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part actuelle. Douze (12) droits de souscription donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part SOLVALOR 61 contre paiement du prix d'émission en espèces.

Le dernier jour de négoce des parts avec droit de souscription est le 16 octobre 2026. Les parts seront négociées ex-droit à partir du 19 octobre 2026.

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

2. Prix de souscription

CHF 258.50 net par nouvelle part SOLVALOR 61

Le prix de souscription a été fixé conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds; il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 30 juin 2026 et comprend l'achat d'une participation au bénéfice en cours, après déduction du dividende distribué au titre de l'exercice 2025-2026, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2026, les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus et une commission d'émission conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds.

3. Exercice du droit de souscription

Les titulaires seront informés par leur banque dépositaire concernant la procédure d'attribution et d'exercice des droits de souscription. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire. En outre, pendant la période de négoce des droits de souscription, les investisseurs peuvent donner instruction à leur banque dépositaire de vendre tout ou

partie de leurs droits de souscription sur SIX Swiss Exchange ou d'acquérir des droits de souscription supplémentaires. Seules peuvent être souscrites des parts complètes (aucune part fractionnée ne sera émise). Les droits de souscription non exercés pendant le délai de souscription perdent leur valeur et ne donnent droit à aucune indemnité dès le 30 octobre 2026, 12h00.

4. Négocier le droit de souscription

Il y a un négoce officiel des droits de souscription à la SIX Swiss Exchange du 19 octobre au 28 octobre 2026. Ni UBS Switzerland AG ni une société y affiliée assume la fonction de "market maker" des droits de souscription.

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

5. Jour ex droits

À partir du 19 octobre 2026 les parts SOLVALOR 61 seront négociées ex droit de souscription à la SIX Swiss Exchange.

6. Libération

La libération des nouvelles parts SOLVALOR 61 aura lieu le 6 novembre 2026.

7. Cotation

La cotation de nouvelles parts SOLVALOR 61 a été demandée et approuvée pour le 6 novembre 2026 conformément avec le "standard pour les placements collectifs de capitaux" à la SIX Swiss Exchange.

8. Forme et livraison des nouvelles parts

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

9. Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit à la répartition du revenu du Fonds à partir du 6 novembre 2026. La répartition pour l'exercice 2026/27 sera versée en octobre 2027.

10. Force Majeure

La direction du Fonds est autorisée, en raison d'événements marquants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou relative à la bourse ou autres incidents graves à tout moment avant le début du négoce de droit de souscription, prévu pour le 19 octobre 2026, de reporter l'émission des nouvelles parts à une date ultérieure ou de ne pas l'effectuer du tout. Une décision correspondante serait publiée par communiqué de presse.

RISQUES

Risques liés à l'investissement

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

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

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

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

Transformations au sein du marché immobilier suisse

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

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

Liquidités restreintes

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

Evolution des taux

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

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

Risques liés au recours à l'endettement

SOLVALOR 61 peut recourir à l'endettement dans les limites fixées par la loi et les dispositions contractuelles. L'utilisation de capitaux empruntés peut accroître le rendement, mais également amplifier les pertes.

Evaluation de l'immobilier

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

Construction de bâtiments, projets en construction

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

Risques environnementaux

A l'achat d'immeubles, la direction du fonds vérifie les risques environnementaux. Si des nuisances ou problèmes environnementaux sont constatés, soit les coûts prévisibles seront soit intégrés au calcul du prix d'achat, soit une indemnisation sera convenue avec le vendeur, soit l'achat de l'immeuble sera décliné. Toutefois, l'apparition ultérieure de sites contaminés, inconnus jusqu'alors, ne peut

globalement pas être exclue. Il peut en découler de considérables coûts d'assainissement imprévus ainsi que des conséquences sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Risques liés à la durabilité et au climat

Le changement climatique ainsi que les événements ou évolutions liés aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance peuvent avoir une incidence sur la valeur et la situation financière du fonds. Ces risques comprennent notamment les risques physiques ainsi que les risques de transition découlant d'un durcissement des exigences réglementaires.

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

D'éventuels changements liés aux lois en vigueur, de diverses prescriptions ou de la pratique des autorités, en particulier dans le domaine du droit fiscal, du droit du bail, du droit de l'environnement, de la loi sur l'aménagement du territoire et du droit de superficie, ou encore du droit de placement collectif des capitaux et des marchés des capitaux ainsi que la législation fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller) peuvent exercer un impact sur les prix de l'immobilier, les coûts et revenus, et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

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

Formation des prix

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

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

Evolution de la valeur du fonds immobilier

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

DONNÉES GÉNÉRALES SUR SOLVALOR 61

Le Fonds

Le fonds Solvalor 61 est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse lancé en 1961, ouvert au public et coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

Le portefeuille du fonds immobilier Solvalor 61 se concentre sur des immeubles résidentiels jouissant d'un excellent emplacement dans les centres urbains de Suisse romande, principalement dans les villes de Lausanne et Genève ainsi que sur l'Arc lémanique. Avec une allocation résidentielle de 92.8% au 30 juin 2026, SOLVALOR 61 représente l'un des fonds résidentiels les plus purs du marché.

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

- Investir dans l'immobilier résidentiel dans des régions urbaines caractérisées par une forte demande et sur des immeubles présentant un fort potentiel d'appréciation de la valeur à long terme ;
- Réaliser le potentiel du parc existant à travers des opérations de rénovation et de densification ;
- Atteindre des standards de durabilité élevés en mettant en œuvre des rénovations énergétiques complétées par le développement ou l'acquisition d'immeubles neufs.

L'objectif de la direction de fonds en matière d'émissions opérationnelles de CO2 est d'atteindre le 12 kg/m2/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031.

Au 30 juin 2026, le fonds détient 131 immeubles pour une fortune totale de CHF 2.1 milliards et une fortune nette de CHF 1.7 milliard.

Structure actuelle du portefeuille immobilier de SOLVALOR 61 (en valeur vénale) au 30 juin 2026

Immeubles résidentiels	92.8%
Immeubles à usage mixte	3.7%
Immeubles commerciaux	0.7%
Immeubles en construction	2.8%
Total	100%

Chiffres clés au 30 juin 2026

Valeur vénale des immeubles	CHF	2'115 Mios
Fortune totale du Fonds	CHF	2'119 Mios
Fortune nette du Fonds	CHF	1'665 Mios
Dettes hypothécaires et autres prêts non garantis par des hypothèques	CHF	362 Mios
Prix de revient	CHF	1'601 Mios
Chiffres par part		
Valeur nette d'inventaire	CHF	255.12
Distribution revenu ordinaire	CHF	5.45

Organes et direction de Realstone SA

Realstone SA est une société de direction de fonds de placement de droit suisse basée à Lausanne. Active dans les fonds immobiliers, elle assume la direction du fonds de placement immobilier SOLVALOR 61. Dans la gestion, Realstone SA collabore avec des agences immobilières dans le canton de Vaud, Genève et Berne chargées de la gestion courante des 131 immeubles composant le portefeuille de SOLVALOR 61.

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

Conseil d'administration

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

Direction

Julian Reymond, CEO
Guillaume Fahrni, CFO

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Zurich et Bâle

Organe de révision

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

Experts permanents

CBRE (Geneva) SA, 1205 Genève, représenté par MM. Adrien Dechamboux et Sönke Thiedemann
Wüest Partner SA, 1204 Genève, représenté par MM. Pascal Marazzi-de Lima et Vincent Clapasson

Fiscalité

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

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

Publication des cours

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

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

Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission de capital 2026 sera utilisé pour (A) financer l'acquisition d'immeubles et de projets de construction en Suisse romande, (B) financer des investissements dans des projets de construction et de rénovation et (C) rembourser la dette hypothécaire du fonds afin de maintenir le coefficient d'endettement à un niveau modéré.

A. Financement des acquisitions

La liste des principales acquisitions réalisées par le fonds Solvalor 61 et financées par l'émission de capital 2026 est présentée ci-dessous :

Canton	Commune	Type	Statut	Prix d'acquisition (arrondi)	Rdt. brut
GE	Genève	Immeuble résidentiel	Acquis en 2025	CHF 13.9 Mio	4.1%
VD	Gland	Immeuble en construction	Acquis en 2026	CHF 12.5 Mio*	6.2%
VD	Lausanne	Immeuble résidentiel	Acquis en 2026	CHF 9.2 Mio*	3.3%
VD	Lausanne	Immeuble en construction	Acquis en 2026	CHF 6.3 Mio*	3.4%
GE	Genève	Immeuble résidentiel	Acquis en 2026	CHF 9.6 Mio	3.6%
GE	Genève	Immeuble résidentiel	Acquis en 2026	CHF 12.1 Mio	3.3%
GE	Genève	Immeuble mixte	Acquis en 2026	CHF 14.2 Mio	3.3%
VD	Territet	Immeuble résidentiel	Acquis en 2026	CHF 9.3 Mio	4.1%
VD	Vevey	Immeuble mixte	Acquis en 2026	CHF 11.3 Mio	3.9%
GE	Genève	Immeuble résidentiel	Acquis en 2026	CHF 60.0 Mio**	2.6%
NE	Neuchâtel	Immeuble résidentiel	Acquis en 2026	CHF 21.5 Mio	3.9%
Sous-total				CHF 179.7 Mio.	3.5%
Total à financer***				CHF 167.7 Mio.	3.6%

* Inclut également les coûts de construction

** Immeuble acquis via un apport en nature partiel de CHF 12.0 millions

*** Les CHF 12.0 millions d'apport en nature relatifs à l'acquisition de l'immeuble de Dumas 9-11 ne rentrent pas dans le cadre de l'émission de capital.

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

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

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

C. Réduction de l'endettement hypothécaire

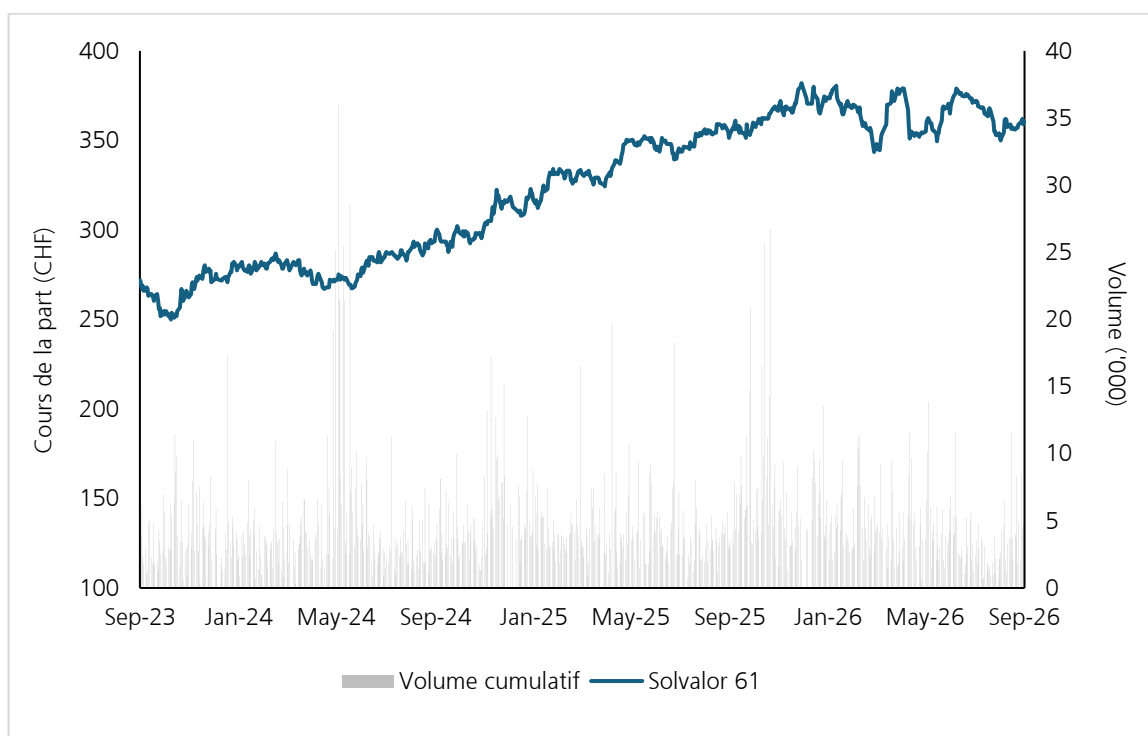
Le produit de l'émission sera en outre utilisé pour réduire la dette hypothécaire du fonds, dans le but de maintenir le coefficient d'endettement à un niveau faible à modéré.

Modifications du capital durant les trois dernières années

Le 7 juin 2024, 723'473 nouvelles parts du fonds ont été émises dans le cadre d'une émission avec droits de souscription. Le 11 juillet 2025, 14'903 nouvelles parts ont ensuite été émises dans le cadre d'un apport en nature portant sur un immeuble résidentiel situé à Genève (GE), avant qu'une nouvelle émission avec droits de souscription n'entraîne l'émission de 725'335 parts supplémentaires le 5 novembre 2025. Enfin, le 15 juillet 2026, 32'051 nouvelles parts ont à nouveau été émises dans le cadre d'un apport en nature portant sur un immeuble résidentiel situé à Genève (GE).

Hormis les opérations listées ci-dessus, il n'y a pas eu d'autres opérations d'émission ou de rachat du fonds au cours des trois dernières années.

Evolution du cours



Source: Bloomberg au 25 septembre 2026

Evolution du cours en chiffres

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

Parts SOLVALOR 61	2022	2023	2024	2025	2026
Haut	332.5	296.0	303.0	372.0	380.5
Bas	228.0	260.3	285.0	319.0	343.5

Source: Bloomberg

Distributions brut total (en MCHF)

Parts SOLVALOR 61	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Distribution	26.8	26.8	26.8	31.0	35.6

Source: rapports annuels

Clôture de l'exercice / paiement de coupon

30 juin / octobre

Fondation / Prospectus comportant le contrat de fonds

30 juin 1961 / Juin 2026

Documents

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

Modifications importantes depuis le 30 juin 2026

Depuis le dernier rapport annuel au 30 juin 2026, les principaux changements suivants sont intervenus dans la situation financière du fonds SOLVALOR 61 :

- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis Avenue Dumas 9-11 à Genève le 1^{er} juillet 2026 par apport en nature partiel (CHF 12.00 millions) pour un montant total de CHF 60.00 millions.
- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis Rue du Rocher 31-37 à Neuchâtel le 4 septembre 2026 pour un montant total de CHF 21.50 millions
- Vente d'un lot de PPE sis à l'Avenue Rambert 14 à Lausanne le 15 juillet 2026 pour un montant de CHF 0.94 million.

Responsabilité quant au contenu du Prospectus

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

Lausanne, le 29 septembre 2026

La direction de fonds

Realstone SA



FONDS IMMOBILIER SUISE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO



25

26

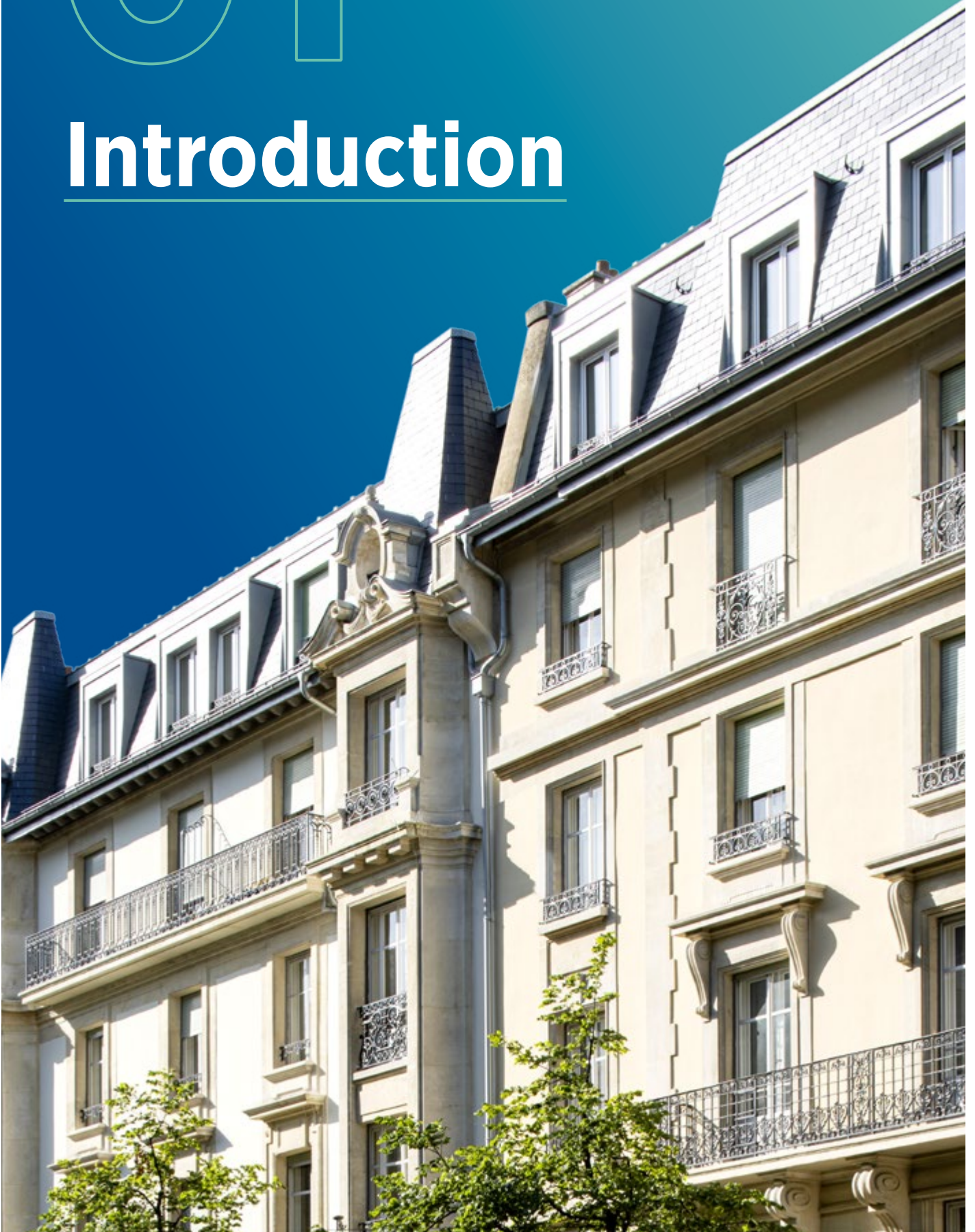
RAPPORT ANNUEL AU 30 JUIN 2026

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Le mot de la Direction de fonds	05
	Le fonds en bref	06
	Données clés	07
	Organisation	08
	Stratégie du fonds	09
	Situation sur le marché immobilier résidentiel	09
02	Développement durable	
	Stratégie Build for Better	12
	Indices environnementaux	13
	Plan d'action EESG	15
03	Parc immobilier	
	Acquisitions	18
	Ventes	19
	Projets livrés	19
	Projets en cours de construction et de rénovation	21
	Suivi du plan de rénovation des immeubles	23
	Perspectives	24
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	26
	Résultat de l'exercice	27
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	29
	Compte de résultat	30
	Hypothèques et autres engagements	31
	Engagements de paiements contractuels	33
	Liste des sociétés immobilières	33
	Taux de rémunération	34
	Distribution de dividende	34
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	35
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	36
	Achats et ventes durant la période	37
	Événements postérieurs à la date du bilan	38
06	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	40
	Inventaire des immeubles	41
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	73
08	Mentions légales	
	Impressum	76
	Disclaimer	76

01

Introduction



Présentation

Le fonds Solvalor 61 est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse lancé en 1961, ouvert au public et coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

Le contrat de fonds a été établi par Realstone SA, à Lausanne, en sa qualité de direction de fonds, avec UBS Switzerland AG, à Zurich, en sa qualité de banque dépositaire.

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

aux dispositions de la loi et du contrat de fonds de placement, à titre autonome et en son propre nom.

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

Le fonds Solvalor 61 est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse lancé en 1961, ouvert au public et coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange

Route des Morillons 24-26, Genève



Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Le fonds Solvalor 61 célèbre cette année ses 65 ans avec un exercice 2025-2026 marqué par une performance solide permettant une augmentation du dividende par part. Cette progression a été portée par la croissance qualitative de son portefeuille effectuée sur les derniers exercices.

Au 30 juin 2026, la valeur vénale du portefeuille a dépassé pour la première fois les CHF 2 milliards. Cette croissance s'inscrit dans la continuité de la stratégie qui a fait le succès de Solvalor 61 depuis plusieurs décennies. Les acquisitions réalisées en 2025-2026 ont notamment renforcé la présence du fonds à Lausanne et Genève, portant à près de 50 % la part de ces deux communes dans le portefeuille du fonds. Dans le même temps, Solvalor 61 confirme sa très forte prépondérance résidentielle, avec 93 % d'actifs issus de ce secteur au 30 juin 2026.

Cette croissance s'est accompagnée d'une progression de la performance opérationnelle du fonds de placement et de ses immeubles sous gestion. En effet, la marge EBIT est en hausse et s'établit à 67.72 %, tandis que le taux de vacance est resté inférieur à 1 % et que le rendement de placement a dépassé les 7 % pour le deuxième exercice consécutif. Ces excellents résultats illustrent le travail d'optimisation réalisé par nos équipes et permettent au fonds d'augmenter le dividende à CHF 5.45 par part, en hausse pour la troisième fois en trois ans.

Cette évolution positive s'inscrit également dans une démarche de création de valeur durable, au cœur de la stratégie de Solvalor 61. Une même ambition guide ces avancées : développer un portefeuille de qualité, performant aujourd'hui et capable de préserver et de créer de la valeur demain. La stratégie de rénovation et densification menée depuis plusieurs années a connu une accélération décisive en 2025-2026, avec la livraison de trois rénovations et surélévations et onze projets en cours. Cette dynamique se traduit également par une augmentation de la part d'immeubles neufs dans le portefeuille, notamment grâce à la livraison de l'immeuble résidentiel dans le quartier des Morillons à Genève.

L'arc lémanique reste particulièrement attractif pour l'investissement résidentiel. Avec un taux de vacance nettement inférieur à la moyenne nationale et des prévisions

de croissance de la population supérieures à la moyenne, les principaux indicateurs demeurent favorables pour les investisseurs. Le fonds poursuivra ainsi sa stratégie : se focaliser sur l'immobilier résidentiel dans les centres-villes de Suisse romande.

Pour accompagner cette dynamique et soutenir le développement du fonds, une nouvelle augmentation de capital de CHF 141 millions est prévue en octobre 2026. Elle permettra de financer les onze acquisitions réalisées depuis la dernière augmentation de capital. Majoritairement résidentiels et pour le surplus mixtes, ces objets sont concentrés dans les centres-villes de Suisse romande, avec notamment 67 % du montant total des acquisitions de l'exercice correspondant à des immeubles situés à Genève. Au-delà de leur localisation, ces immeubles offrent une réserve locative importante, levier supplémentaire permettant la poursuite de la création de valeur sur le portefeuille au cours des prochaines années.

Ces perspectives confortent une stratégie de long terme : un portefeuille résidentiel de qualité, ancré dans les centres urbains de Suisse romande, qui conjugue performance, potentiel de valorisation et vision durable.

Nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2025-2026.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Le fonds en bref

CHF **2.12 milliards**
Fortune totale



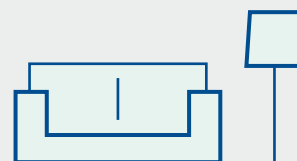
131
immeubles
dans le parc
au 30.06.2026



dividende
par part, sera payé
le 07.10.2026

3653

appartements
dans le parc
immobilier



15.59 kg/m²/an

moyenne des émissions
de CO₂ en 2025

111.50 kWh/m²/an

intensité énergétique
moyenne en 2025



2037 kW

puissance photovoltaïque
au 31.12.2025

Données clés



Chiffres résumés

	au 30.06.2026 CHF	au 30.06.2025 CHF
Fortune totale du fonds	2'119'261'024.23	1'803'978'703.11
Fortune nette du fonds	1'665'415'063.29	1'410'111'058.86
Valeur vénale des immeubles	2'114'588'000.00	1'791'234'000.00
dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	59'218'000.00	0.00
Cours en bourse	375.00	356.00
Nombre d'immeubles	131	118

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF	Distribution revenu ordinaire CHF	Distribution gain en capital CHF	Total dividende CHF
30.06.2026	6'528'022	1'665'415'063.29	255.12	5.45	0.00	5.45
30.06.2025	5'787'784	1'410'111'058.86	243.64	5.40	0.00	5.40
30.06.2024	5'787'784	1'341'926'152.73	231.85	5.35	0.00	5.35

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	au 30.06.2026	au 30.06.2025
Quote-part de perte sur loyer	0.92 %	0.94 %
Coefficient d'endettement	17.10 %	17.59 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.72 %	66.15 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.74 %	0.74 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	0.62 %	0.69 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	6.70 %	7.39 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	5.58 %	6.02 %
Rendement sur distribution	1.44 %	1.50 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	94.13 %	91.96 %
Agio	46.99 %	46.12 %
Rendement de placement	7.08 %	7.57 %

Performance du fonds (dividende réinvesti)

Période	¹ 2026	2025	5 ans	Exercice comptable 2025/2026
Solvalor 61	1.21 %	20.42 %	37.72 %	10.93 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return ²	0.84 %	10.62 %	17.52 %	8.12 %

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

¹ Du 1^{er} janvier au 30 juin 2026.

² L'indice de comparaison SXI Real Estate® Funds Broad TR (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Exchange. Leur pondération dans l'indice se fait en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

Organisation

Direction de fonds

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Conseil d'administration

M. Yann Wermeille

Président

M. Yvan Schmidt

Vice-président

M. Esteban Garcia

Administrateur

Direction

M. Julian Reymond

CEO

M. Guillaume Fahrni

CFO

Experts chargés des estimations

CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

représenté par M. Yves Cachemaille (*jusqu'au 11 juin 2026*), M. Adrien Dechamboux (*dès le 11 juin 2026*) et M. Sönke Thiedmann

Wüest Partner AG, succursale de Genève

1204 Genève

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

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genève

burri & burri plus immobilien-treuhand

3007 Berne

de Rham SA

1005 Lausanne

Gerama SA

1701 Fribourg

GRANGE Immobilier SA

1208 Genève



Stratégie du fonds

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

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

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

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

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

Situation sur le marché immobilier résidentiel

Face à une conjoncture mondiale plus volatile, la Suisse reste stable

Sur le plan macroéconomique, les tensions géopolitiques au Moyen-Orient constituent le principal facteur d'incertitude, notamment en raison du risque de nouvelles pressions sur les prix de l'énergie. En Suisse, leur incidence est toutefois restée modérée : l'inflation s'est établie à 0.7 % en juin 2026^❶, demeurant ainsi nettement dans la fourchette de 0 à 2 % visée par la Banque nationale suisse (BNS). La Suisse apparaît moins exposée que ses voisins européens, notamment grâce à la force du franc, en particulier face au dollar.

Les taux d'intérêt sont restés à un niveau bas pendant l'ensemble de la période sous revue, oscillant autour de 0.3 % pour les obligations de la Confédération à 10 ans^❷, avec toutefois une volatilité accrue en lien avec les développements géopolitiques mondiaux.

Le taux directeur de la BNS, quant à lui, est stable à 0 % depuis juin 2025. Ce niveau de taux est favorable à l'investissement immobilier ; il contribue à réduire les coûts de financement et à soutenir l'attractivité des placements immobiliers. La plupart des experts, à l'instar d'UBS^❸, ne prévoient pas de retour à des taux négatifs en 2026 et 2027.

❶ Inflation annuelle en Suisse, Office fédéral de la statistique.

❷ Taux d'intérêt au comptant des obligations de la Confédération pour différentes durées, Banque Nationale Suisse (BNS), consulté le 13 juillet 2026.

❸ Prévisions d'évolution des taux hypothécaires, UBS, consulté le 13 juillet 2026.

Les fondamentaux du marché résidentiel demeurent solidement orientés en faveur des investisseurs

L'immobilier résidentiel suisse continue de bénéficier de fondamentaux solides. À fin 2025, la population résidente permanente s'élevait à 9'124'300 personnes, en hausse de 0.8 % sur un an, un rythme toutefois inférieur à celui enregistré en 2024 (+1.0 %) [•].

L'immobilier résidentiel suisse continue de bénéficier de fondamentaux solides

Cette dynamique démographique continue néanmoins de se heurter à une offre de logements structurellement insuffisante. Certes, les permis de construire ont rebondi en 2025, dépassant les 56'000 unités [•]; la construction effective demeure toutefois insuffisante au regard des besoins, maintenant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande. Il en résulte une situation de pénurie qui se traduit par un taux de vacance historiquement bas. Au 1^{er} juin 2025, la Suisse comptait 48'455 logements vacants, soit un taux de 1%, en baisse pour la cinquième année consécutive [•]. Sur l'Arc lémanique, la tension reste particulièrement vive, avec des taux de vacance de 0.34 % dans le canton de Genève et 0.89 % dans le canton de Vaud. À l'échelle nationale, quinze cantons affichent désormais un taux inférieur à 1 % [•].

Les loyers de l'offre devraient continuer d'augmenter sous l'effet de la pénurie de logements

Le taux d'intérêt de référence hypothécaire, qui détermine notamment les adaptations de loyers en cours de bail, s'établit à 1.25 % depuis septembre 2025 et demeure inchangé depuis lors [•]. Dans ce contexte, les loyers de l'offre devraient continuer d'augmenter sous l'effet de la pénurie de logements, tandis que les loyers existants devraient se stabiliser. UBS table ainsi sur une croissance de 2.0 % des loyers de l'offre en 2026, contre seulement 1.0 % pour les loyers existants [•].

Un attrait toujours marqué pour les fonds immobiliers suisses

La politique de taux zéro de la BNS, conjuguée à la pénurie structurelle de logements, a continué de soutenir la demande pour les fonds immobiliers cotés. Après avoir culminé début 2026 avec un agio moyen avoisinant 40 % sur l'indice SWIIT, les valorisations des fonds immobiliers se sont stabilisées au premier semestre 2026. Les cours ont toutefois vu leur volatilité s'accroître sous l'effet des tensions géopolitiques et de leurs potentielles répercussions sur les taux d'intérêt.

Dans un environnement de taux obligataires toujours faibles, les fonds immobiliers offrent une prime de rendement d'environ 190 points de base (bps) par rapport aux obligations de la Confédération à 10 ans [•]. Si cette prime demeure inférieure aux niveaux observés durant la période de taux négatifs, elle reste toutefois nettement supérieure à sa moyenne historique sur 30 ans. Le rendement offert par l'immobilier titrisé demeure ainsi une alternative particulièrement attractive en comparaison aux placements obligataires.

Le rendement offert par l'immobilier titrisé demeure une alternative attractive en comparaison aux placements obligataires

Des perspectives dans l'ensemble favorables

Dans l'ensemble, le marché résidentiel suisse aborde le second semestre 2026 dans un contexte favorable. Les fondamentaux démographiques et la pénurie structurelle continuent de soutenir la demande, tandis que l'environnement de taux bas demeure propice à l'investissement immobilier. Les principaux facteurs de vigilance concernent, d'une part, l'évolution de la situation géopolitique internationale, notamment en raison du risque de nouvelles pressions inflationnistes et, d'autre part, les incertitudes politiques persistantes liées à la régulation locative et aux obligations de rénovation énergétique dans certains cantons.

[•] Le vieillissement démographique s'accroît en Suisse en 2025, Office fédéral de la statistique, avril 2026.

[•] Marché immobilier suisse 2026 | 2, Wüest Partner.

[•] Le taux de logements vacants est tombé à 1 % en 2025, Office fédéral de la statistique, septembre 2025.

[•] La pénurie de logements se poursuit, La vie économique. Revue de politique économique, mars 2026.

[•] Taux d'intérêt de référence, Office fédéral du logement, septembre 2026.

[•] Real Estate focus 2026, UBS, page 52.

[•] Investir dans l'immobilier suisse : les clés de lecture en trois graphiques, Lombard Odier, mai 2026.

02

Développement durable

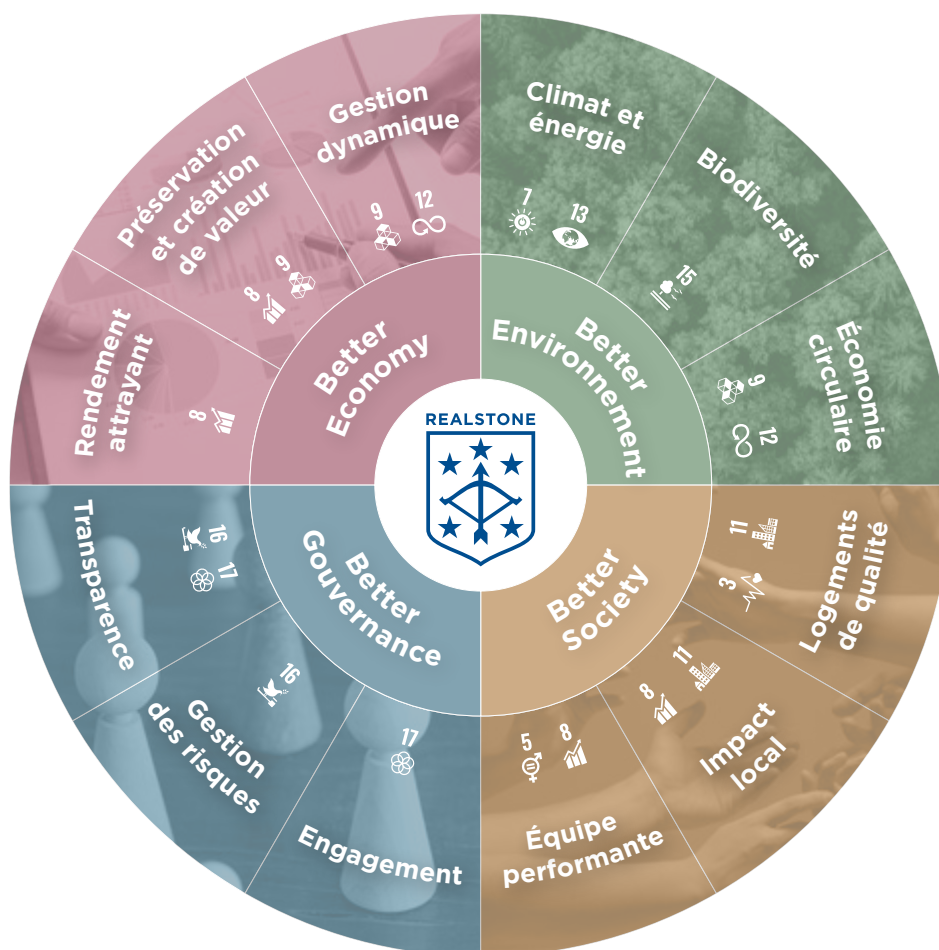


Stratégie Build for Better

Realstone SA ambitionne de devenir le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse. Ce positionnement se concrétise à travers sa stratégie Build for Better structurée autour de quatre axes — Économie, Environnement, Social et Gouvernance (EESG) — dont elle rend compte chaque année dans son rapport de développement durable, disponible sur son site internet.

La stratégie EESG du fonds Solvalor 61 est élaborée et pilotée par la direction de fonds. Elle couvre l'ensemble du portefeuille sous gestion. En juillet 2025, Realstone SA a réalisé sa première analyse de double matérialité, mettant en évidence de nouveaux enjeux qui ont conduit à la redéfinition de certains objectifs ainsi qu'à l'ajustement de plusieurs indicateurs clés de performance (KPI), afin de renforcer la stratégie.

La nouvelle stratégie Build for Better s'articule désormais autour de 12 leviers assortis d'objectifs quantifiés à l'horizon 2031. Les mesures concrètes de mise en œuvre ainsi que l'état d'avancement des KPI sont indiqués dans le plan d'action EESG (pages 15 et 16).



Les pictogrammes numérotés correspondent aux objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies.

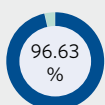
Indices environnementaux

Afin de permettre aux investisseurs de comparer en toute transparence les différents fonds immobiliers, les indices environnementaux recommandés par l'AMAS sont publiés

pour Solvalor 61 depuis 2022. Ces indices sont établis conformément aux standards de la Real Estate Investment Data Association (REIDA).

État des lieux du parc immobilier Solvalor 61 au 31.12.2025 °

Taux de couverture



Surface de référence énergétique (SRE) déterminante
317'960 m²

Intensité énergétique



Consommation
111.50 kWh/m²/an
Progression annuelle
-7 %

Intensité carbone



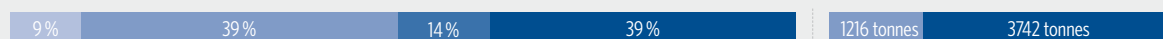
Emissions de CO₂
15.59 kg/m²/an
Progression annuelle
-19 %

Consommation d'eau



Consommation
1.11 m³/m²/an
Progression annuelle
+1.7 %

Mix énergétique



Part d'énergie renouvelable/fossile
30 % / 67 %

Autres ° Chauffage à distance (CAD) Mazout Gaz Scope 1 (gaz, mazout, pellets) Scope 2 (PAC, CAD, électricité des communs)

Taux de couverture

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

Intensité énergétique

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

Intensité carbone

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

Mix énergétique

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

Consommation d'eau

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

- ° Les données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA dans le Rapport de surveillance énergétique 2025, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 2.
- ° La catégorie « autres » se compose comme suit : 1.74 % anergie, 0.77 % électricité des PACs, 5.73 % électricité générale.

Autorégulation 2.2

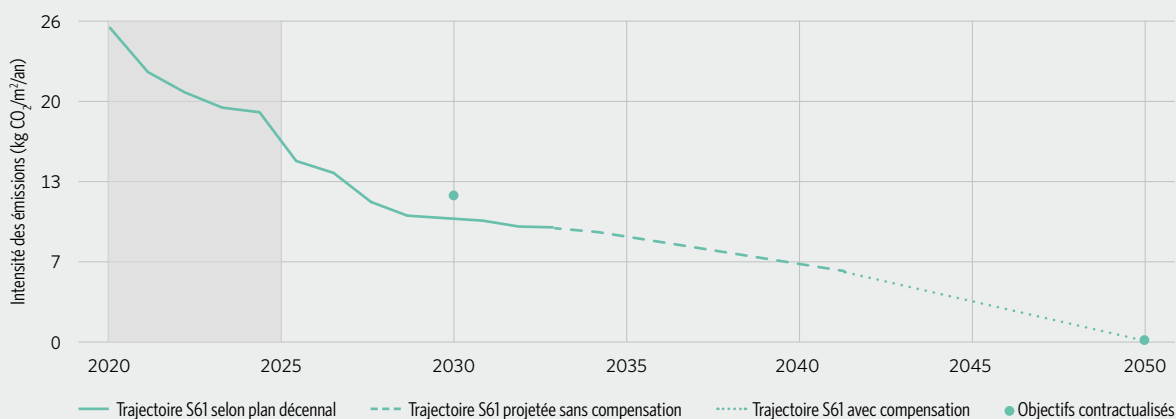
En cohérence avec la stratégie EESG et conformément aux lignes directrices de l'AMAS, Solvalor 61 poursuit les approches « intégration » et « souci du climat », contractualisées dans son contrat de fonds. L'objectif net zéro à l'horizon 2050 ainsi qu'un objectif intermédiaire de réduction des émissions de CO₂ à 12kg/m²/an à l'horizon 2031 (scope 1 + 2) ont été inscrits dans le contrat de fonds en 2025.

La progression vers ces objectifs est publiée annuellement sous forme de trajectoire, calculée à partir de données de consommation réelles mesurées, à l'exclusion de toute donnée estimée, sur le périmètre des bâtiments détenus depuis au moins un exercice complet. Les facteurs d'émission appliqués sont ceux publiés par REIDA pour l'année en cours (2023)[•], sans anticiper la décarbonation future du réseau électrique ou des réseaux de chauffage à distance.

Cette trajectoire repose sur le plan décennal des rénovations planifiées, sur une simulation extrapolant la progression des années passées au-delà de cet horizon, puis, si nécessaire, sur des mesures de compensation des émissions résiduelles à partir de 2040, dont les modalités seront précisées d'ici 2030. Elle est mise à jour régulièrement au fur et à mesure des analyses détaillées par immeuble ainsi que des révisions du plan décennal.

Bien que Realstone SA mette en œuvre l'ensemble des actions relevant de son champ de compétence, l'atteinte de ces objectifs dépendra en partie de facteurs externes, notamment de l'évolution du cadre légal et réglementaire ainsi que de la disponibilité et de la performance des infrastructures énergétiques locales.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂



• En raison du décalage de publication des statistiques nationales sur le mix électrique, les facteurs d'émission REIDA utilisés pour le reporting 2025 correspondent à l'année de référence 2023.

Plan d'action EESG

Le plan d'action ci-dessous présente l'état d'avancement du fonds Solvalor 61 au regard des objectifs fixés à l'horizon 2031. Une présentation détaillée des indicateurs, de leur méthodologie de calcul et du contexte dans lequel ils s'inscrivent figure dans le rapport de développement durable 2025 de Realstone SA, disponible sur son site internet.

BETTER ECONOMY Performance durable et création de valeur

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	Solvalor 61 Objectif 2031	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Rendement attrayant				
Performance financière	Résultat net (en % de la VNI)	≥ 2.00 %	2.53 %	⬆️
Benchmark	Écart de performance versus benchmark	Indice SWIIT	+980 bps	⬆️
Préservation et création de valeur				
Rénovation et entretien du parc	Age économique moyen	≤ 50 ans	63 ans	⬆️
	Taux de rénovation annuel (% SRE)	≥ 2.75 %	4.76 %	⬆️
Résilience climatique	En cours d'étude			—
Gestion dynamique				
Performance locative	Taux de vacance	≤ 1.50 % (résidentiel) ≤ 5 % (commercial)	0.61 % (résidentiel) 2.24 % (commercial)	⬆️
Optimisation exploitation	Monitoring énergétique automatisé (% immeubles)	100 %	1.63 %	⬆️
	Optimisations énergétiques (% SRE)	100 %	57.40 %	-22 %

BETTER ENVIRONMENT Transition écologique et régénération

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	Solvalor 61 Objectif 2031	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Climat et énergie				
Décarbonation	Intensité carbone [Ⓢ]	12 kg CO ₂ /m ² /an	15.59 kg CO ₂ /m ² /an	-19.00 %
Efficacité énergétique	Intensité énergétique	100 kWh/m ² /an	111.5 kWh/m ² /an	-7.24 %
Production d'énergies renouvelables	Puissance photovoltaïque [Ⓢ]	3000 kWc	2037.33 kWc	60.93 %
	Taux d'auto-consommation (% kWh produits)	> 50 %	59 %	⬆️
	Mix énergétique - part renouvelable (% énergie consommée)	70 %	30 %	⬆️
Biodiversité				
Espaces verts	Parcelles engagées dans un plan d'entretien écologique	En cours d'étude		—
	Couverture de la canopée (% surface parcelle)	24 %	11.78 %	⬆️
Artificialisation des sols	Ratio moyen d'imperméabilisation (% de surface des parcelles)	< 60 %	60 %	⬆️
Économie circulaire				
Approvisionnement de matériaux	Matières premières non renouvelables (% masse totale)	En cours d'étude		—
Énergie grise	Emissions moyennes	En cours d'étude		—

Ⓢ Indicateur introduit en 2025. La variation avec les données comparatives n'est donc pas présentée.

Ⓢ Indicateur issu de la stratégie précédente, reconduit dans le cadre de la nouvelle stratégie de durabilité 2025-2031.

BETTER SOCIETY Qualité de vie et cohésion sociale

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	Solvalor 61 Objectif 2031	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Logements de qualité				
Santé et confort	Satisfaction de la qualité du logement (score)	> 3.5/5	3.17/5	📈
Mobilité et accessibilité	Qualité de desserte en transports publics bonne à très bonne (% immeubles)	≥ 80 %	93.22 %	📈
	Accès ≥ 5 catégories de services essentiels à distance de marche (% immeubles)	≥ 80 %	83.50 %	📈
Durabilité	Programmes d'aménagement durable pour les locataires (eco-logements) 📈	100 %	87.80 %	-6.59 %
	Baux verts (% baux)	En cours d'étude		—
Impact local				
Cohésion sociale	Infrastructures sociales (garderies, associations) (% immeubles)	En cours d'étude		—
	Accessibilité (senior-ready) (% logements)	En cours d'étude		—
Responsabilité sociale	Nombre et activités d'organisations soutenues	≥ 1	1	—
Équipe performante				
Cadre de travail de qualité	Évaluation Great Place to Work	≥ 9/10	9/10	📈
	Taux de turnover	≤ 10 %	17.02 %	📈
Diversité & inclusion	Parité des genres (% de répartition femmes (F)/hommes (H))	Entre 45 % et 55 %	47 % F et 53 % H	📈
	Égalité salariale (score LOGIB)	< 4	2	📈

BETTER GOVERNANCE Transparence et excellence opérationnelle

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	Solvalor 61 Objectif 2031	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Dialogue et engagement				
Satisfaction des parties prenantes	Taux de satisfaction globale (Net Promotion Score) 📈	≥ 70	69	📈
Dialogue et événements	Nombre d'événements	≥ 5	9	📈
Gestion des risques				
Compétences organisationnelles	Jours de formation et sujets couverts	2j/employé/an	0.93j/employé/an	📈
Gestion des risques	En cours d'étude			—
Diligence raisonnable	Due diligence environnementale effectuée (% acquisitions)	100 %	100 %	📈
Transparence et reporting				
Gestion des données	Taux de couverture	100 %	96.20 %	-3.80 %
Benchmark	Rating GRESB 📈	★★★★★	★★★★☆	-1 étoile GRESB
Certifications	Certifications énergétiques (% VV)	100 %	99.17 %	📈
	Certification constructions (% VV)	30 %	17.86 %	📈
	Certifications opérationnelles (% VV)	50 %	0.00 %	📈

📈 Indicateur introduit en 2025. La variation avec les données comparatives n'est donc pas présentée.

📈 Indicateur issu de la stratégie précédente, reconduit dans le cadre de la nouvelle stratégie de durabilité 2025-2031.

📈 Net Promotion Score — Investisseurs du fonds Solvalor 61.

03

Parc immobilier



Acquisitions

Quatorze immeubles ont rejoint le portefeuille du fonds Solvalor 61 au cours de l'exercice sous revue, pour un montant total de CHF 181.05 millions. Six sont situés à Genève, trois à Lausanne et cinq respectivement à Carouge (GE), Prilly (VD), Territet (VD), Vevey (VD) et Gland (VD).

Ces actifs comprennent un total de 228 appartements. Grâce à leur emplacement géographique privilégié, ils bénéficient d'un accès rapide aux commodités ainsi que d'une excellente desserte, comme en témoigne la note macro moyenne de Wüest Partner de 4.8/5.0. Ces objets s'inscrivent ainsi pleinement dans la stratégie du fonds visant à investir dans des immeubles résidentiels dans les grands centres-villes de Suisse romande.

Au 30 juin 2026, ces acquisitions représentaient un état locatif annualisé de CHF 5.93 millions et ont affiché un taux d'occupation de 98.8% durant l'exercice. La gestion active du portefeuille mise en œuvre par Realstone SA permettra d'exploiter progressivement le plein potentiel de ces immeubles, notamment leur importante réserve locative.

Parmi ces quatorze objets figurent notamment les immeubles situés à la Route des Morillons 24 et 26, dans le quartier des Nations à Genève. L'immeuble sis Route des Morillons 24 est soumis au régime genevois de Zone de Développement Locative (« ZD Loc »). Livrée et entièrement louée au 15 mai 2026, la partie résidentielle de cet immeuble se compose de 59 appartements dont les loyers

sont contrôlés par l'État pour une durée de 10 ans. À l'issue de cette période, ils pourront progressivement être ajustés au marché, au gré de la rotation naturelle des locataires. L'immeuble comprend également cinq surfaces commerciales, pour un total de 1379 m². Dans son ensemble, le prix de revient de cet immeuble s'élève à CHF 55.83 millions, pour un état locatif de CHF 2.10 millions. L'immeuble n°26, acquis concomitamment au n°24 et initialement destiné à accueillir des bureaux, a fait l'objet d'une demande de transformation en résidence meublée, obtenue en juin 2026. Le bâtiment ayant été livré brut, les travaux de finition ont commencé début septembre 2026 et les logements seront livrés en juillet 2027. À terme, l'immeuble accueillera 70 suites d'environ 33 m² chacune, pour un état locatif de CHF 2.96 millions. L'immeuble dispose également de 966 m² de surfaces commerciales, entièrement louées à différentes enseignes, notamment un café, un restaurant et un fitness. Cette offre commerciale contribue à l'attractivité de l'immeuble et à la qualité de l'offre de services proposée à ses occupants. Son prix de revient final est estimé à CHF 52.04 millions. Un parking est partagé entre ces deux immeubles.

Avec l'intégration de ces acquisitions, le portefeuille de Solvalor 61 compte désormais 131 immeubles au 30 juin 2026, pour une valeur vénale totale de CHF 2.11 milliards et un état locatif de CHF 84.63 millions, issus quasi-exclusivement de l'affectation résidentielle en Romandie, conformément à sa stratégie.



Route des Morillons 24-26, Genève

Ventes

Avenue Eugène-Rambert 14 et 18, Lausanne

Au cours de cet exercice, le fonds Solvalor 61 a poursuivi avec succès la vente par lots des immeubles situés à l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18. Au total, douze appartements ont été vendus lors de cet exercice pour un montant de CHF 8.18 millions, générant un gain de CHF 4.60 millions

pour le fonds. Au 30 juin 2026, un seul lot restait encore à céder. Celui-ci a depuis lors été vendu. Le gain afférent à cette dernière vente sera comptabilisé pour le prochain exercice, clôturant ainsi la vente de ces deux immeubles.

Projets livrés

Le fonds Solvalor 61 poursuit les travaux de rénovation prévus dans le cadre de son plan décennal, avec pour objectif de rajeunir son parc immobilier et de contribuer ainsi à la réduction de ses émissions de CO₂. Dans ce contexte, trois projets ont été livrés au cours de l'exercice sous revue.

Chemin du Fau Blanc 3 et 5, Pully (VD)

Démarrés en octobre 2024, les travaux de rénovation énergétique des deux immeubles, ainsi que la surélévation d'un étage de l'entrée numéro 5, se sont achevés en novembre 2025. Cette opération a permis de créer deux appartements supplémentaires, d'ores et déjà loués, représentant une surface habitable totale d'environ 100 m² et un état locatif annuel de CHF 59'000, soit une aug-

mentation de 18 % par rapport à l'existant. La rénovation énergétique a, quant à elle, porté sur l'isolation des façades et de la toiture, le remplacement des fenêtres, la mise en place d'une pompe à chaleur air-eau pour la production de chaleur, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, pour une puissance totale de 45 kWc. À l'issue des travaux, ces deux immeubles ont été certifiés Minergie®.



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

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

Les travaux de rénovation énergétique et d'aménagement des combles de ces deux immeubles ont débuté fin 2024. Ils se sont achevés en janvier 2026 pour l'immeuble 27A et en juin 2026 pour le 29A. Six appartements supplémentaires ont ainsi été créés pour une surface totale de 360 m² et un état locatif annuel de CHF 126'000. La rénovation énergétique complète des deux immeubles a porté sur l'isolation des façades, le remplacement des fenêtres et de la toiture, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques, pour une puissance totale de 153 kWc. La chaudière à mazout a été également été remplacée par une pompe à chaleur avec sondes géothermiques eau/eau. Les immeubles ont par ailleurs obtenu le label Minergie-A-ECO®, gage de leur qualité.

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

Démarrés en mars 2025, les travaux de rénovation énergétique des trois immeubles ainsi que l'aménagement des combles des entrées 9 et 11 se sont achevés en juin 2026. Le projet a permis de créer quatre appartements supplémentaires en attique, pour une surface totale de 280 m² et un état locatif de CHF 89'000. Les immeubles ont, en outre, bénéficié d'une rénovation énergétique complète comprenant l'isolation des façades, le remplacement des fenêtres et de la toiture, ainsi que l'isolation de cette dernière et l'installation de panneaux photovoltaïques, pour une puissance totale de 103 kWc. Le chauffage au mazout a été remplacé par une pompe à chaleur air/eau avec sondes géothermiques, améliorant significativement les performances énergétiques de ces immeubles.



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



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



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

Projets en cours de construction et de rénovation



Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Lancées fin 2024, la rénovation et la surélévation de l'immeuble existant ont été achevées durant l'été 2026. Les travaux de rénovation comprenaient l'isolation des façades et de la toiture, le remplacement des fenêtres, la suppression du chauffage au gaz au profit d'un raccordement au réseau de chauffage à distance ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques. Ces travaux ont permis l'obtention du label Minergie®. En outre, la surélévation de cet immeuble a permis la création de deux logements supplémentaires pour une surface locative de 127 m². Parallèlement, la construction du nouvel immeuble se poursuit et devrait s'achever à la fin de l'année 2026. Celui-ci accueillera 21 logements de 2.5 à 4.5 pièces, pour une surface locative totale de 1406 m², ainsi qu'un parking souterrain de 30 places pour voitures et de 5 places pour motos. Une attention particulière a également été portée à la durabilité du projet, notamment à travers le choix d'une construction mixte bois-béton, qui répond ainsi aux exigences du label Minergie-P-ECO®. En outre, une pompe à chaleur, alimentée par des pieux thermiques et des conduites sous radier, assurera les besoins en chauffage et en eau

chaude. Ce système permettra également de rafraîchir les appartements en été grâce à un dispositif de free cooling. Le revenu locatif annuel supplémentaire, généré à la fois par la surélévation de l'immeuble existant et la construction du nouvel immeuble, est estimé à CHF 745'000.

Rue de la Blancherie 14-24, Chavannes-près-Renens (VD)

Les travaux de rénovation de cet immeuble, construit par Solvalor 61 à la fin des années 1970, ont débuté à l'automne 2025. Le permis de construire prévoit la rénovation et l'isolation périphérique des façades, la réfection de la toiture ainsi que le remplacement des fenêtres par du triple vitrage. En complément, le raccordement de l'immeuble au réseau de chauffage urbain permettra de remplacer la chaudière à mazout et contribuera ainsi à améliorer sa performance énergétique. En outre, deux appartements de 6.5 pièces ont été transformés en quatre appartements de 3.5 pièces, afin de mieux répondre à la demande actuelle. Cette transformation générera un état locatif supplémentaire de CHF 37'000 pour le fonds. La livraison est prévue pour la fin de l'année 2026.

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

Cet immeuble, situé à quelques centaines de mètres de celui décrit ci-dessus, fait lui aussi l'objet d'une rénovation. Les travaux sont menés simultanément afin de mutualiser les ressources et d'optimiser les coûts. Construit dans les années 1990, l'immeuble bénéficie d'un assainissement énergétique complet, comprenant l'isolation périphérique de la façade et le remplacement des fenêtres. Le système de chauffage au gaz actuel sera remplacé au profit d'un raccordement au réseau de chauffage à distance. Les travaux devraient également s'achever d'ici la fin de l'année 2026.

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

Cet ensemble d'immeubles, situé sur la commune de Lancy, fait l'objet d'une rénovation énergétique complète ainsi que d'une surélévation de deux étages. La surélévation prévoit la création de 19 appartements, représentant une surface locative totale d'environ 1500 m² et générant un état locatif de près de CHF 600'000 durant la période de blocage initiale. En parallèle, une autorisation de construire a été obtenue pour la transformation d'une surface de bureaux et d'une surface commerciale, désormais vacantes, en logements. Cette opération prévoit la création de neuf appartements supplémentaires, générant un état locatif additionnel de CHF 130'000, non soumis aux restrictions prévues par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Au total, 28 nouveaux appartements verront ainsi le jour sur cet ensemble d'immeubles. En parallèle, les salles de bains et les cuisines des appartements de l'entrée 29 feront l'objet d'une rénovation complète afin de renforcer leur attractivité. Les travaux devraient s'achever dans le courant de l'année 2028.

Autres projets de rénovation en cours

Parallèlement aux projets précités ci-dessus, le fonds Solvalor 61 a défini des priorités en matière de rénovation afin de rajeunir son parc immobilier et d'anticiper les évolutions législatives attendues dans différents cantons, notamment dans les cantons de Vaud et de Genève. À cet effet, plusieurs immeubles ont été identifiés comme prioritaires et ont obtenu les permis de construire nécessaires à leur rénovation. Sont notamment concernés les immeubles situés à l'Avenue d'Ouchy 64 à Lausanne (VD), au Chemin du Reposoir 10 et 14B à Lausanne, au Chemin du Platane 5 à Prilly (VD), au Chemin de Vassin 38 et 40 à La Tour-de-Peilz (VD), au Chemin de Pré-Fleuri 13, 15 et 17 à Nyon (VD), au Chemin des Toises 3 à Lutry (VD) et enfin celui à l'Avenue de la Gare 36, 38, 40 et 42 / Avenue Sainte-Luce 6 et 8 à Lausanne. Pour l'ensemble de ces immeubles, les rénovations comprennent l'isolation périphérique des bâtiments, le remplacement des portes et des fenêtres ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques. Les systèmes de chauffage actuels seront par ailleurs modernisés au profit de solutions énergétiques plus durables, telles que le chauffage à distance ou des pompes à chaleur. Certains équipements techniques, notamment les radiateurs, les systèmes de ventilation et l'éclairage, seront également optimisés afin d'améliorer leur performance et de réduire les consommations énergétiques. Si certains chantiers ont déjà débuté, les autres suivront au cours du second semestre 2026. L'ensemble devrait être achevé en 2027. D'autres projets de rénovation et de densification sont actuellement à l'étude par le gestionnaire, avec pour objectif de poursuivre la modernisation du parc immobilier tout en créant de la valeur à long terme pour les investisseurs.

Suivi du plan de rénovation des immeubles

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

Les livraisons enregistrées durant l'exercice sous revue ont permis d'accroître la part d'immeubles récents — construits après 2005 ou ayant fait l'objet d'une rénovation récente (ou en cours) — de 35 % à 43 % au sein du parc depuis le 30 juin 2025.

Par ailleurs, 46 % des immeubles feront l'objet d'une rénovation au cours des dix prochaines années, portant ainsi à 89 % la part du portefeuille Solvalor 61 qui sera rénovée au terme de cette période.

Les moyens financiers alloués à la rénovation de ces immeubles sont intégrés au plan décennal d'investissement du fonds, lequel constitue la base de l'établissement des valeurs vénale selon la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). La trajectoire d'investissement du fonds Solvalor 61 est ainsi en adéquation avec l'objectif fixé par la direction de fonds de limiter les émissions opérationnelles de CO₂ à un maximum de 12 kg/m²/an.

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

Catégorie	État du portefeuille au 30.06.2026 (% SRE - surface de référence énergétique)	Évolution vs. 30.06.2025
Construction après 2005	20 %	+3 %
Rénovation terminée	8 %	+1 %
Rénovation en cours/permis obtenu	14 %	+3 %
Sous-total : Immeubles récents/rénovés	43 %	+7 %
Permis de construire en cours	8 %	-3 %
Rénov. prévue au plan décennal	39 %	+6 %
Sous-total : Rénovation en étude	46 %	+2 %
Reste	11 %	-10 %

Perspectives

Les résultats très positifs de l'exercice 2025-2026 permettent au fonds Solvalor 61 d'aborder l'avenir avec confiance.

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

Par ailleurs, le fonds est appelé à poursuivre le développement de son portefeuille, en cohérence avec sa stratégie d'investissement axée sur les immeubles résidentiels situés dans les centres-villes de Suisse romande. Dans cette perspective, une augmentation de capital de CHF 141 millions est prévue prochainement. Cette opération servira à financer des acquisitions, des projets de construction et de rénovation, tout en contribuant à la réduction de son coefficient d'endettement.

Le marché de l'immobilier résidentiel continue de bénéficier d'une forte demande

Deux acquisitions ont été réalisées entre la clôture des comptes et la date de publication de ce rapport. La première concerne un immeuble résidentiel de 84 logements situé à Genève à l'Avenue Dumas 9-11, au cœur du quartier très prisé de Champel. L'immeuble a été acquis pour un montant total de CHF 60 millions, dont CHF 12 millions d'apport en nature, donnant lieu à l'émission de 32'051 nouvelles parts. La seconde acquisition concerne un immeuble résidentiel situé à la Rue du Rocher 31-37 à Neuchâtel, pour un montant total de CHF 21.5 millions. Situé au centre-ville à proximité immédiate de la gare et de toutes les commodités, cet immeuble offre des appartements spacieux et attractifs, assurant la pérennité des rendements futurs.

En parallèle, le fonds Solvalor 61 poursuit ses efforts en matière de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles, des initiatives capitales à la pérennisation de sa stratégie de création de valeur sur l'ensemble du portefeuille. La mise en place d'un plan de rénovation assorti d'une planification des

chantiers sur dix ans permet non seulement de garantir le respect des normes environnementales en vigueur, mais également d'optimiser la répartition des investissements dans le temps. À ce jour, dix-neuf immeubles sont en cours de rénovation ou font l'objet d'un permis de construire en force pour une rénovation énergétique. Le plan d'investissement du fonds prévoit d'atteindre un taux d'immeubles neufs ou rénovés de près de 90 % d'ici 2036. L'objectif d'émissions opérationnelles de CO₂, récemment abaissé à 12 kg/m²/an, devrait quant à lui être atteint d'ici 2031.

Afin d'accélérer cette transition, la direction de fonds a également la volonté d'accroître la part d'immeubles neufs au sein du portefeuille. L'acquisition d'immeubles en construction situés à la Route des Morillons 24 et 26 à Genève, réalisée à l'été 2025, illustre notamment cette orientation stratégique.

Finalement, le gestionnaire poursuit ses efforts visant à améliorer la rentabilité du portefeuille Solvalor 61 ainsi qu'à accroître la valeur des immeubles sur le long terme. Cette démarche d'optimisation repose sur les principaux leviers de création de valeur, notamment la réalisation de la réserve locative, la densification, la rénovation énergétique du bâti ainsi que l'optimisation de la gestion opérationnelle des immeubles.

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

04

Rapport de gestion



Fortune du fonds

Au 30 juin 2026, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 17.5 % et s'établit à CHF 2.12 milliards.

Cette progression s'explique tout d'abord par les quatorze acquisitions réalisées au cours de l'exercice sous revue, qui ont contribué à hauteur de 12.6 % à l'augmentation des valeurs vénales du portefeuille. Situées à Genève (6 immeubles), Lausanne (VD) (3 immeubles), Prilly (VD), Territet (VD), Vevey (VD), Gland (VD) et Carouge (GE), ces acquisitions sont pleinement alignées avec la stratégie du fonds, qui privilégie les principaux centres urbains de Suisse romande. La qualité de leur localisation est par ailleurs corroborée par la note macro moyenne de Wüest Partner de 4.8/5.0. En parallèle, la vente des lots PPE des immeubles situés à l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18 à Lausanne s'est poursuivie : 12 lots ont été vendus pour un montant total de CHF 8.18 millions.

L'évolution de la fortune totale s'explique également par la hausse de la valeur du portefeuille existant. À portefeuille constant, les valorisations des immeubles de Solvalor 61 ont progressé de 5.6 % au cours de l'exercice sous revue. Le principal élément expliquant cette progression est la croissance organique des revenus locatifs, qui a engendré 3.8 % de hausse des valeurs vénales. Elle a par ailleurs été soutenue par la baisse du taux de capitalisation moyen du portefeuille, reflétant à la fois la qualité des immeubles détenus et l'évolution positive du marché immobilier, à l'origine de 2.6 % de la croissance des valeurs vénales. Enfin, la livraison de trois rénovations et surélévations durant l'exercice a, elle aussi, contribué à cette évolution positive.

Le coefficient d'endettement du fonds s'établit à 17.10 % au 30 juin 2026, contre 17.59 % au 30 juin 2025, et demeure ainsi stable sur l'exercice. À ce niveau, l'endettement de Solvalor 61 reste nettement inférieur à la moyenne des fonds immobiliers suisses, conformément à sa stratégie visant à maintenir un niveau d'endettement faible à modéré. Dans le prolongement des mesures annoncées l'année dernière, la direction de fonds a poursuivi la sécurisation de la dette à plus long terme afin de limiter l'exposition à une éventuelle remontée des taux d'intérêt. La durée moyenne des emprunts hypothécaires est ainsi passée de 2.4 ans au 30 juin 2025 à 4.2 ans au 30 juin 2026, tout en conservant un taux moyen pondéré de 1.11 %, qui demeure particulièrement bas.

L'endettement de Solvalor 61 reste nettement inférieur à la moyenne des fonds immobiliers suisses

La fortune nette du fonds est de CHF 1.67 milliard, en progression de 18.1 % par rapport au 30 juin 2025. La valeur nette d'inventaire par part est également en hausse de 4.7 % par rapport à une année auparavant et s'établit à CHF 255.12. Le rendement de placement sur l'exercice s'élève à 7.08 %, en ligne avec le résultat de l'année précédente qui s'élevait à 7.57 %.

Résultat de l'exercice

Le fonds Solvalor 61 enregistre un résultat réalisé de CHF 42.69 millions pour l'exercice, en progression de 21.8 % par rapport à l'exercice précédent.

Cette progression s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs du fonds, en augmentation de 5.9 % sur un an, soit CHF 4.43 millions supplémentaires, pour atteindre CHF 79.30 millions.

Cette croissance des revenus s'explique tout d'abord par la contribution des acquisitions, avec d'une part l'impact sur une année pleine des immeubles acquis au cours de l'exercice précédent et, d'autre part, les revenus générés par les acquisitions réalisées durant l'exercice sous revue. Au total, ces revenus additionnels se montent à CHF 2.19 millions, correspondant à une croissance de 2.9 %.

La croissance organique des revenus a par ailleurs généré CHF 1.25 million de revenus supplémentaires, soit une progression de 1.7 %, confirmant la dynamique positive observée depuis trois exercices. La quote-part de perte sur loyer du fonds est également en légère baisse de 0.92 %, contre 0.94 % lors de l'exercice précédent.

Enfin, les livraisons des surélévations réalisées au cours de l'exercice précédent ont contribué à hauteur de CHF 0.99 million aux revenus du fonds, soit une progression de 1.3 %. Les surélévations livrées au cours de l'exercice sous revue ne déploieront, quant à elles, leur plein effet sur les revenus qu'à compter de l'exercice 2026-2027.

Les intérêts intercalaires relatifs aux projets de construction en cours (CHF 1.56 million), la participation des souscripteurs aux revenus courus (CHF 1.61 million) liée à l'augmentation de capital réalisée en novembre 2025, ainsi que d'autres revenus d'exploitation (CHF 587'779), complètent le total des revenus pour atteindre CHF 83.07 millions, soit une hausse de CHF 7.08 millions (9.3 %) par rapport à l'exercice précédent.

Le total des charges est de CHF 45.08 millions, soit une hausse de 7.3 % par rapport à l'exercice précédent, inférieure à la croissance des revenus. Le maintien de taux hypothécaires bas sur l'ensemble de l'exercice, combiné à une stratégie active de blocage des tranches de dette, a permis de réduire de 12.8 % les intérêts hypothécaires

par rapport à l'exercice précédent. Les charges hors intérêts hypothécaires enregistrent, quant à elles, une hausse de 9.6 % par rapport à l'exercice 2024-2025, principalement sous l'effet des nouvelles acquisitions et en ligne avec la progression des revenus.

La marge EBIT du portefeuille est en légère hausse à 67.72 % (contre 66.15 % au 30 juin 2025), en lien avec des charges contenues et des revenus en augmentation.

Le résultat net généré par le portefeuille s'élève ainsi à CHF 5.82 par part, relativement stable par rapport à l'exercice précédent (CHF 5.87 par part).

La croissance organique des revenus [...] de 1.7 % confirme la dynamique positive observée depuis trois exercices

En complément, un gain en capital net de CHF 4.60 millions a été réalisé grâce à la vente de douze lots de PPE sur les immeubles situés à l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18 à Lausanne. Ce gain net porte le résultat réalisé par part à CHF 6.54, soit une augmentation de 8 % (CHF 6.06 par part au 30 juin 2025).

Les perspectives de croissance sur le portefeuille de Solvalor 61 permettent à nouveau d'augmenter la distribution aux investisseurs. Le dividende versé au titre de l'exercice sous revue s'élèvera ainsi à CHF 5.45 par part, contre CHF 5.40 à la clôture précédente. Le coefficient de distribution (payout ratio) est de 94.13 % au 30 juin 2026 et, sur la base d'un cours de bourse de CHF 375 à cette date, le rendement sur distribution est de 1.44 %, en légère baisse par rapport à l'année précédente (1.50 % au 30 juin 2025). Cette évolution intervient malgré une distribution en hausse, en lien avec la progression du cours de bourse de 5.3 % sur un an glissant.

05

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.06.2026 CHF	au 30.06.2025 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	3'333'217.66	5'883'993.76
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'962'496'000.00	1'727'036'000.00
Immeubles à usage mixte	78'097'000.00	49'575'000.00
Immeubles à usage commercial	14'777'000.00	14'623'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	59'218'000.00	—
Total des immeubles	2'114'588'000.00	1'791'234'000.00
Autres actifs	1'339'806.57	6'860'709.35
Fortune totale du fonds	2'119'261'024.23	1'803'978'703.11
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	36'000'000.00	22'500'000.00
Autres engagements à court terme	102'211'077.94	165'969'068.25
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	255'500'000.00	152'500'000.00
Total des passifs	393'711'077.94	340'969'068.25
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'725'549'946.29	1'463'009'634.86
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	−60'134'883.00	−52'898'576.00
Fortune nette du fonds	1'665'415'063.29	1'410'111'058.86
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Distribution	−31'334'509.80	−30'964'644.40
Solde des mouvements de parts	180'131'923.18	—
Résultat total	106'506'591.05	99'149'550.53
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'665'415'063.29	1'410'111'058.86
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation au début de la période	5'787'784	5'787'784
Parts émises durant la période	740'238	—
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	6'528'022	5'787'784
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	255.12	243.64
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	16'284'743.86	16'195'643.86
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Aucune	Aucune
Valeur totale assurée de la fortune	1'152'175'500.00	1'121'328'790.23

Compte de résultat

	du 01.07.2025 au 30.06.2026 CHF	du 01.07.2024 au 30.06.2025 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	79'304'352.03	74'876'438.24
Intérêts intercalaires portés à l'actif	1'561'234.70	487'324.72
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus ^①	1'611'925.47	—
Autres revenus	480'351.49	569'471.04
Dissolution des provisions pour débiteurs douteux	107'428.00	56'500.00
Total des revenus	83'065'291.69	75'989'734.00
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3'752'727.95	4'303'643.87
Entretien et réparations ordinaires	4'790'688.03	4'792'624.00
Entretien et réparations extraordinaires	784'387.85	381'759.00
Administration des immeubles :		
– Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	5'042'351.19	5'590'201.58
– Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	3'132'444.22	2'884'612.96
– Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	5'170'666.79	4'911'429.92
Amortissements des immeubles	94'807.00	74'729.41
Impôts directs	12'643'725.07	10'664'845.42
Frais d'estimation et d'audit	253'574.08	249'919.08
Frais bancaires	156'104.35	196'028.81
Frais de publication, d'impression, autres	129'078.53	148'784.22
Rémunération réglementaire versée à la direction	8'183'000.00	6'757'000.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	800'396.55	761'993.20
Attribution aux provisions pour débiteurs douteux	149'275.00	285'225.00
Total des charges	45'083'226.61	42'002'796.47
Résultats		
Résultat net	37'982'065.08	33'986'937.53
Gains et pertes en capitaux réalisés	4'598'332.27	1'072'770.91
Participation des souscripteurs aux gains et pertes de capital réalisés	111'780.85	—
Résultat réalisé	42'692'178.20	35'059'708.44
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	63'814'412.85	64'089'842.09
Résultat total de l'exercice	106'506'591.05	99'149'550.53
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	42'692'178.20	35'059'708.44
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	8'289'437.36	5'556'533.43
Distribution revenus de l'exercice précédent des parts émises avant le paiement du coupon	–80'476.20	—
Report de gain en capital de l'exercice précédent	1'084'789.68	12'018.77
Résultat disponible pour être réparti	51'985'929.04	40'628'260.64
Distribution revenus	35'577'719.90	31'254'033.60
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	35'577'719.90	31'254'033.60
Report à nouveau de revenu ordinaire	10'613'306.34	8'289'437.36
Report à nouveau de gain en capital	5'794'902.80	1'084'789.68
Report total à nouveau	16'408'209.14	9'374'227.04

^① Inclus la participation des souscripteurs aux revenus net courus de l'exercice précédent des parts émises entre la date de clôture et le paiement du coupon de l'exercice précédent (apport en nature).

Hypothèques

et autres engagements

Type	CHF	Taux	du	au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2026				
Court terme				
Avance à terme fixe	16'000'000.00	0.60 %	30.06.2026	31.07.2026
Avance à terme fixe	20'000'000.00	1.87 %	31.10.2023	30.10.2026
Total court terme	36'000'000.00			
Long terme (1 à 5 ans)				
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.27 %	31.07.2023	30.07.2027
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.25 %	31.08.2023	31.08.2027
Avance à terme fixe	10'000'000.00	0.99 %	31.03.2025	31.03.2028
Avance à terme fixe	6'000'000.00	2.18 %	28.06.2023	28.06.2029
Avance à terme fixe	20'000'000.00	1.40 %	13.09.2024	13.09.2029
Avance à terme fixe	12'000'000.00	1.05 %	31.01.2025	31.01.2030
Avance à terme fixe	9'500'000.00	1.12 %	17.03.2026	18.03.2030
Avance à terme fixe	15'000'000.00	1.23 %	31.03.2025	31.03.2031
Avance à terme fixe	13'000'000.00	0.99 %	30.04.2025	30.04.2031
Avance à terme fixe	7'000'000.00	1.10 %	30.04.2026	30.04.2031
Total long terme (1 à 5 ans)	112'500'000.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Avance à terme fixe	13'000'000.00	1.14 %	31.01.2025	30.01.2032
Avance à terme fixe	8'000'000.00	0.93 %	30.05.2025	28.05.2032
Avance à terme fixe	9'000'000.00	1.11 %	04.08.2025	04.08.2032
Avance à terme fixe	8'000'000.00	1.09 %	27.02.2026	28.02.2033
Avance à terme fixe	7'000'000.00	1.22 %	30.04.2026	29.04.2033
Avance à terme fixe	8'000'000.00	1.12 %	25.06.2025	24.06.2033
Avance à terme fixe	9'000'000.00	1.18 %	04.08.2025	04.08.2033
Avance à terme fixe	8'000'000.00	1.16 %	27.02.2026	27.02.2034
Avance à terme fixe	8'000'000.00	1.28 %	30.03.2026	30.03.2034
Avance à terme fixe	7'500'000.00	1.22 %	30.06.2025	30.06.2034
Avance à terme fixe	9'000'000.00	1.26 %	04.08.2025	04.08.2034
Avance à terme fixe	8'000'000.00	1.33 %	30.03.2026	30.03.2035
Avance à terme fixe	7'000'000.00	1.32 %	30.04.2026	30.04.2035
Avance à terme fixe	9'000'000.00	1.32 %	04.08.2025	03.08.2035
Avance à terme fixe	8'500'000.00	1.26 %	01.09.2025	30.08.2035
Avance à terme fixe	8'000'000.00	1.37 %	30.03.2026	28.03.2036
Avance à terme fixe	8'000'000.00	1.36 %	30.04.2026	30.04.2036
Total long terme (supérieur à 5 ans)	143'000'000.00			
Autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques				
Autre prêt à terme fixe	70'000'000.00	0.31 %	25.03.2026	25.09.2026
Total autres prêts	70'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements non garantis par des hypothèques en cours au 30 juin 2026	361'500'000.00	1.11 %		
Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers	4.19 ans			

Type	CHF	Taux	du	au
Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture				
Avance à terme fixe	2'500'000.00	0.81 %	30.06.2025	31.07.2025
Avance à terme fixe	2'000'000.00	0.81 %	22.07.2025	31.07.2025
Autre prêt à terme fixe	40'000'000.00	0.65 %	03.02.2025	04.08.2025
Avance à terme fixe	4'500'000.00	1.42 %	31.07.2025	01.09.2025
Avance à terme fixe	4'000'000.00	1.26 %	04.08.2025	01.09.2025
Autre prêt à terme fixe	100'000'000.00	0.66 %	25.03.2025	25.09.2025
Avance à terme fixe	70'000'000.00	0.80 %	29.08.2025	30.09.2025
Avance à terme fixe	7'000'000.00	0.80 %	12.09.2025	13.10.2025
Avance à terme fixe	32'000'000.00	0.80 %	25.09.2025	05.11.2025
Avance à terme fixe	70'000'000.00	0.80 %	30.09.2025	05.11.2025
Avance à terme fixe	31'000'000.00	0.80 %	08.10.2025	05.11.2025
Avance à terme fixe	5'000'000.00	0.80 %	13.10.2025	05.11.2025
Avance à terme fixe	7'000'000.00	0.80 %	13.10.2025	05.11.2025
Avance à terme fixe	1'500'000.00	0.80 %	03.11.2025	05.11.2025
Avance à terme fixe	10'000'000.00	1.72 %	29.12.2023	29.12.2025
Avance à terme fixe	7'500'000.00	0.80 %	29.12.2025	30.01.2026
Avance à terme fixe	7'000'000.00	0.80 %	15.01.2026	27.02.2026
Avance à terme fixe	7'500'000.00	0.80 %	30.01.2026	27.02.2026
Avance à terme fixe	6'200'000.00	0.80 %	30.01.2026	27.02.2026
Autre prêt à terme fixe	70'000'000.00	0.34 %	25.09.2025	25.03.2026
Avance à terme fixe	4'700'000.00	0.80 %	27.02.2026	31.03.2026
Avance à terme fixe	3'400'000.00	0.80 %	12.03.2026	31.03.2026
Avance à terme fixe	6'200'000.00	0.80 %	25.03.2026	30.04.2026
Avance à terme fixe	7'800'000.00	0.80 %	31.03.2026	30.04.2026
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.29 %	30.05.2023	29.05.2026
Avance à terme fixe	5'000'000.00	0.70 %	30.04.2026	29.05.2026
Avance à terme fixe	4'000'000.00	0.70 %	20.05.2026	30.06.2026
Avance à terme fixe	14'000'000.00	0.70 %	29.05.2026	30.06.2026

Engagements de paiements contractuels

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

Type d'engagement	CHF
Engagements de paiements contractuels	
Achat d'immeubles [•]	34'000'000
Mandats de construction et investissements dans les immeubles [•]	168'946'890

- Ce total correspond au complément de prix à l'obtention du permis de construire en force pour l'acquisition des parcelles sises quartier de la Serrières à Neuchâtel. À noter qu'une clause de rachat (« push-back option ») prévoit la possibilité de demander à la venderesse de racheter les biens-fonds en cas de non-obtention du permis de construire dans les délais prévus contractuellement.
- Ce total est majoritairement composé d'un montant relatif au futur projet de construction sur les parcelles sises quartier de la Serrières à Neuchâtel pour CHF 121.5 millions.

Liste des sociétés immobilières

Le fonds Solvalor 61 ne détient aucune société immobilière.

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00 %	0.42 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	2.86 %
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 6 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 6 let. c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance (art. 19 ch. 2)	0.10 %	0.044 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	0.50 %

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Transparence des commissions de gestion

La direction de fonds ne paie pas de rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « com-

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

Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 35'577'719.90 sera versé pour l'exercice clos au 30 juin 2026, ce qui représente un dividende de CHF 5.45 par part. Le coupon N° 96 est encaissable le 7 octobre 2026.

Coupon	CHF par part
Coupon N° 96 provenant du rendement de la fortune immobilière	5.45
Total	5.45

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

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

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

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

La méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF) est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs comme, par exemple, les charges d'exploitation des immeubles et les investissements nécessaires. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

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

Taux utilisés pour l'évaluation du parc immobilier

	30.06.2026			30.06.2025		
	Taux moyen pondéré	Taux appliqués aux immeubles individuels		Taux moyen pondéré	Taux appliqués aux immeubles individuels	
		De	à		De	à
Taux d'escompte nominal	3.98 %	3.40 %	6.14 %	3.84 %	3.15 %	5.36 %
Taux d'escompte réel	2.94 %	2.38 %	5.09 %	2.80 %	2.13 %	4.31 %
Taux de capitalisation	2.93 %	2.38 %	4.26 %	2.98 %	2.43 %	4.31 %

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Aucune indication d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires durant la période sous revue.

Les honoraires payés à l'organe de révision pour l'audit annuel se montent à CHF 91'700 (30.06.2025 : CHF 91'700). L'organe de révision n'a pas fourni d'autres prestations de services au fonds.

Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Prix d'achat CHF	
Achats			
Immeubles d'habitation			
Genève, Genève, Rue de la Baillive 3	10.07.2025	8'000'000	
Vaud, Lausanne, Avenue de Chailly 58	12.09.2025	6'400'000	
Vaud, Prilly, Avenue de la Confrérie 40 / Avenue des Acacias 4, 6	12.09.2025	7'900'000	
Genève, Genève, Boulevard du Pont-d'Arve 57	23.12.2025	13'900'000	
Vaud, Lausanne, Avenue de Beaumont 10	01.02.2026	5'450'000	
Genève, Carouge, Rue de Veyrier 22	17.03.2026	9'550'000	
Genève, Genève, Rue des Pêcheries 15	31.03.2026	12'080'000	
Genève, Genève, Rue de Neuchâtel 29	31.03.2026	14'225'000	
Vaud, Territet, Chemin de l'Eaudine 4	01.05.2026	9'300'000	
Immeubles à usage mixte			
Vaud, Vevey, Rue Simplon 45b	01.05.2026	11'295'000	
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction			
Genève, Genève, Route des Morillons 24	01.09.2025	41'397'939	
Genève, Genève, Route des Morillons 26	01.09.2025	32'435'687	
Vaud, Gland, Chemin du Vernay 8	16.01.2026	6'015'000	
Vaud, Lausanne, Chemin de la Fauvette 90	13.03.2026	3'100'000	
Total des achats		181'048'626	
Canton, commune, adresse	Date de vente	Détail de vente	Prix de vente CHF
Ventes			
Vaud, Lausanne, Rambert 18, lot 5	17.07.2025	1 Lot de PPE	900'000
Vaud, Lausanne, Rambert 14, lot 4	31.07.2025	1 Lot de PPE	680'000
Vaud, Lausanne, Rambert 18, lot 3	02.12.2025	1 Lot de PPE	950'000
Vaud, Lausanne, Rambert 18, lot 7	08.01.2026	1 Lot de PPE	780'000
Vaud, Lausanne, Rambert 14, lot 8	15.01.2026	1 Lot de PPE	250'000
Vaud, Lausanne, Rambert 14, lot 2	30.01.2026	1 Lot de PPE	540'000
Vaud, Lausanne, Rambert 14, lot 6	30.01.2026	1 Lot de PPE	550'000
Vaud, Lausanne, Rambert 18, lot 6	28.02.2026	1 Lot de PPE	590'000
Vaud, Lausanne, Rambert 18, lot 4	23.03.2026	1 Lot de PPE	670'000
Vaud, Lausanne, Rambert 14, lot 7	30.04.2026	1 Lot de PPE	950'000
Vaud, Lausanne, Rambert 14, lot 9	05.06.2026	1 Lot de PPE	415'000
Vaud, Lausanne, Rambert 14, lot 3	15.06.2026	1 Lot de PPE	900'000
Total des ventes			8'175'000

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2025/2026 entre deux fonds de placement qui sont gérés par la même direction ou par des directions alliées

Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026

Événements postérieurs à la date du bilan

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

Transactions

- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis Avenue Dumas 9-11 à Genève le 1^{er} juillet 2026 par apport en nature partiel (12.00 millions) pour un montant total de CHF 60.00 millions.
- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis Rue du Rocher 31-37 à Neuchâtel le 4 septembre 2026 pour un montant total de CHF 21.50 millions.
- Vente d'un lot de PPE sis à l'Avenue Rambert 14 à Lausanne le 15 juillet 2026 pour un montant de CHF 0.94 million.

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



06

Les immeubles



Composition du parc immobilier

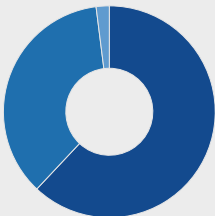
SUISSE ¹		Chiffres résumés du pays		
 Logements (nb/surface)		Valeur vénale VV	État locatif EL	Ratio EL/VV
3'653/274'810 m²		2'114'588'000 CHF	84'626'371 CHF	4.00 %
 Surfaces commerciales		Prix de revient PR	Revenus locatifs**	Ratio EL/PR
17'584 m²		1'601'139'498 CHF	79'259'323 CHF	5.29 %
				Vacant de l'exercice*
				0.89 %
				Vacant juin 2026
				1.18 %

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

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

Répartition par note macro²

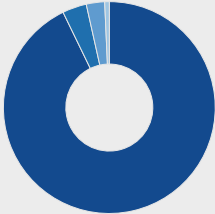
selon valeurs vénales au 30 juin 2026



Note macro entre 4.5 et 5	62 %
Note macro entre 4 et 4.5	36 %
Note macro entre 3.5 et 4	2 %

Répartition par utilisation

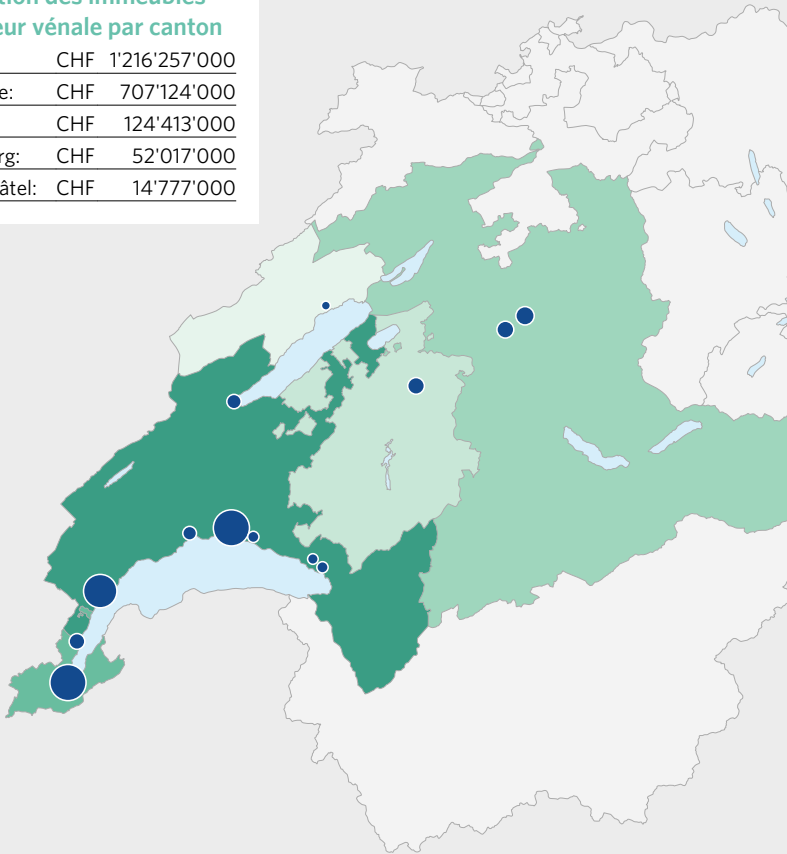
selon valeurs vénales au 30 juin 2026



Habitation	92.81 %
Mixte	3.69 %
Construction	2.80 %
Commercial	0.70 %

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

Vaud:	CHF	1'216'257'000
Genève:	CHF	707'124'000
Berne:	CHF	124'413'000
Fribourg:	CHF	52'017'000
Neuchâtel:	CHF	14'777'000



Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds ³	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	57.52%	1'216'257'000.00	4.18 %	0.89 %
Genève	33.44%	707'124'000.00	3.64 %	0.71 %
Berne	5.88%	124'413'000.00	4.18 %	1.77 %
Fribourg	2.46%	52'017'000.00	4.85 %	0.64 %
Neuchâtel	0.70%	14'777'000.00	2.37 %	0.00 %
Total	100.00 %	2'114'588'000.00	4.00 %	0.89 %

Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 30 juin 2026, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Solvalor 61.

¹ Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

² Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 1^{er} semestre 2026.

³ Les immeubles d'habitation en droit de superficie, d'une valeur vénale totale de CHF 62'758'000, représentent 2.97 % du fonds.

Inventaire des immeubles

Seules les données relatives aux valeurs vénale, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées par PricewaterhouseCoopers SA. Les données de l'intensité carbone (CO₂) [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Elles sont fournies par Signa-Terre SA au 31.12.2025 selon la méthodologie REIDA et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

BERNE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) 233 21'458 m²	État locatif EL CHF 5'195'102	Ratio EL/VV 4.18 %
	Surfaces commerciales 77 m²	Revenus locatifs CHF 5'092'748	Ratio EL/PR 5.24 %
		Valeur vénale VV CHF 124'413'000	Vacant de l'exercice 1.77 %
		Prix de revient PR CHF 99'153'194	Vacant juin 2026 3.04 %

BERNE		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'078'373	Ratio EL/VV 4.79 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) 60 3'667 m²	Revenus locatifs CHF 1'051'736	Ratio EL/PR 5.72 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 19.75 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 77 m²	Valeur vénale VV CHF 22'499'000	Vacant de l'exercice 2.27 %	Intensité énergétique 112.86 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 18'853'243	Vacant juin 2026 1.42 %	

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'850'700	Ratio EL/VV 3.80 %	Chauffage Pompe à chaleur
	Logements (nb surface) 71 7'456 m²	Revenus locatifs CHF 1'821'961	Ratio EL/PR 4.70 %	Photovoltaïque 119.31 kWc
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 48'639'000	Vacant de l'exercice 1.15 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.28 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 39'337'795	Vacant juin 2026 4.33 %	Intensité énergétique 41.93 kWh/m²/an

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A, 6B		
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 822'084	Ratio EL/VV 3.81 %	Chauffage Pompe à chaleur
	Logements (nb surface) 30 3'143 m²	Revenus locatifs CHF 782'931	Ratio EL/PR 4.75 %	Photovoltaïque 63.14 kWc
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 21'579'000	Vacant de l'exercice 4.44 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.26 kg/m²/an
		Prix de revient PR CHF 17'297'954	Vacant juin 2026 3.70 %	Intensité énergétique 36.51 kWh/m²/an

WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109


Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb | surface)
72 | 7'192 m²

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
CHF 1'443'946

Revenus locatifs
CHF 1'436'121

Valeur vénale VV
CHF 31'696'000

Prix de revient PR
CHF 23'664'202

Ratio EL/VV
4.56 %

Ratio EL/PR
6.10 %

Vacant de l'exercice
0.69 %

Vacant juin 2026
2.23 %

Chauffage
Gaz

Intensité carbone (CO₂e)
20.35 kg/m²/an

Intensité énergétique
115.51 kWh/m²/an

FRIBOURG		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	157 16'607 m ²	CHF 2'524'092	4.85 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	145 m ²	CHF 2'497'275	5.29 %
		Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
		CHF 52'017'000	0.64 %
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026
		CHF 47'678'826	0.12 %

FRIBOURG		Route de Schiffenen 3	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 236'472	5.08 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	15 1'475 m ²	CHF 234'935	5.29 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	108 m ²	CHF 4'656'000	0.27 %
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026
		CHF 4'467'853	0.57 %
			Chauffage à distance
			Intensité carbone (CO ₂ e)
			14.81 kg/m ² /an
			Intensité énergétique
			165.86 kWh/m ² /an

FRIBOURG		Route de Schiffenen 5	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 229'008	5.39 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	15 1'468 m ²	CHF 223'636	5.40 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	- m ²	CHF 4'245'000	0.67 %
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026
		CHF 4'236'993	0.00 %
			Chauffage à distance
			Intensité carbone (CO ₂ e)
			15.58 kg/m ² /an
			Intensité énergétique
			176.35 kWh/m ² /an

FRIBOURG		Route de Schiffenen 8, 10, 12	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 714'744	5.11 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	45 5'078 m ²	CHF 711'089	5.37 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	37 m ²	CHF 13'977'000	0.04 %
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026
		CHF 13'303'426	0.13 %
			Chauffage à distance
			Intensité carbone (CO ₂ e)
			12.74 kg/m ² /an
			Intensité énergétique
			142.79 kWh/m ² /an

FRIBOURG		Route de Schiffenen 9, 9A, 11	
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV
	Habitation	CHF 615'252	4.34 %
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	38 3'713 m ²	CHF 614'152	5.17 %
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
	- m ²	CHF 14'181'000	0.00 %
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026
		CHF 11'906'884	0.00 %
			Chauffage à distance
			Intensité carbone (CO ₂ e)
			8.25 kg/m ² /an
			Intensité énergétique
			94.26 kWh/m ² /an

FRIBOURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Type d'immeuble

Habitation

Logements (nb | surface)

44 | 4'873 m²

Surfaces commerciales

- m²

État locatif EL

CHF 728'616

Revenus locatifs

CHF 713'463

Valeur vénale VV

CHF 14'958'000

Prix de revient PR

CHF 13'763'670

Ratio EL/VV

4.87 %

Ratio EL/PR

5.29 %

Vacant de l'exercice

1.86 %

Vacant juin 2026

0.12 %

Chauffage

à distance

Photovoltaïque

72.20 kWc

Intensité carbone (CO₂e)

14.80 kg/m²/an

Intensité énergétique

164.83 kWh/m²/an

GENÈVE	Chiffres totaux du canton		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	1'095 76'053 m ²	CHF 25'762'374	3.64 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	5'542 m ²	CHF 22'390'974	4.95 %
		Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
		CHF 707'124'000	0.71 %
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026
		CHF 520'154'416	1.49 %

CAROUGE	Rue de la Filature 42			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 301'740	2.89 %	Gaz
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	22 872 m ²	CHF 301'403	2.93 %	25.40 kg/m ² /an
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique
	140 m ²	CHF 10'442'000	0.00 %	145.40 kWh/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026	
		CHF 10'301'397	0.00 %	

CAROUGE	Rue de Veyrier 22			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 344'336	3.16 %	Gaz
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	
	18 1'108 m ²	CHF 78'957	3.39 %	
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	
	- m ²	CHF 10'893'000	0.00 %	
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026	
		CHF 10'169'920	0.00 %	

GENÈVE	Rue des Asters 18			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 779'597	4.51 %	à distance
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Photovoltaïque
	46 2'177 m ²	CHF 769'113	5.57 %	10.50 kWc
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité carbone (CO ₂ e)
	532 m ²	CHF 17'276'000	0.09 %	12.08 kg/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026	Intensité énergétique
		CHF 14'005'354	0.00 %	82.58 kWh/m ² /an

GENÈVE	Rue des Asters 20			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 756'696	4.37 %	à distance
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Photovoltaïque
	50 2'264 m ²	CHF 741'745	5.46 %	10.50 kWc
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité carbone (CO ₂ e)
	- m ²	CHF 17'318'000	0.07 %	14.27 kg/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026	Intensité énergétique
		CHF 13'849'623	0.00 %	100.91 kWh/m ² /an

GENÈVE

Rue de l'Athénée 23



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 525'252	Ratio EL/VV 4.56 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 31 1'937 m²	Revenus locatifs CHF 520'850	Ratio EL/PR 8.77 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 25.50 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 11'527'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 104.00 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'988'715	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Rue de l'Aubépine 12



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 300'960	Ratio EL/VV 4.13 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 13 1'051 m²	Revenus locatifs CHF 295'667	Ratio EL/PR 8.83 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 21.97 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 7'290'000	Vacant de l'exercice 1.20 %	Intensité énergétique 123.82 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'410'135	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Rue de la Baillive 3



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 276'840	Ratio EL/VV 3.34 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 12 657 m²	Revenus locatifs CHF 268'405	Ratio EL/PR 3.25 %	
Surfaces commerciales 17 m²	Valeur vénale VV CHF 8'300'000	Vacant de l'exercice 0.28 %	
	Prix de revient PR CHF 8'519'292	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Rue de Chandieu 7



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 523'008	Ratio EL/VV 5.23 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 21 1'584 m²	Revenus locatifs CHF 502'535	Ratio EL/PR 6.73 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 22.59 kg/m²/an
Surfaces commerciales 162 m²	Valeur vénale VV CHF 10'006'000	Vacant de l'exercice 3.81 %	Intensité énergétique 131.73 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'769'643	Vacant juin 2026 7.32 %	

GENÈVE

Rue de Chandieu 9



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 487'488	Ratio EL/VV 4.92 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 14 1'408 m²	Revenus locatifs CHF 479'111	Ratio EL/PR 6.75 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 24.29 kg/m²/an
Surfaces commerciales 114 m²	Valeur vénale VV CHF 9'916'000	Vacant de l'exercice 1.38 %	Intensité énergétique 142.79 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'216'825	Vacant juin 2026 1.11 %	

GENÈVE

Quai Charles-Page 11



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 454'292	Ratio EL/VV 4.37 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 27 1'359 m²	Revenus locatifs CHF 447'028	Ratio EL/PR 8.77 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 28.09 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 10'398'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 160.72 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'178'423	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Quai Charles-Page 17



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 459'612	Ratio EL/VV 4.33 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 31 1'401 m²	Revenus locatifs CHF 460'297	Ratio EL/PR 8.44 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 27.20 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 10'611'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 152.85 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'446'536	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Chemin de la Chevillarde 16, 16A, 16B



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 998'388	Ratio EL/VV 4.10 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 33 2'850 m²	Revenus locatifs CHF 967'100	Ratio EL/PR 7.48 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 16.33 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 24'340'000	Vacant de l'exercice 2.93 %	Intensité énergétique 96.35 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 13'353'578	Vacant juin 2026 1.08 %	

GENÈVE

Rue Guye 1, 3, 5, 7



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 2'311'524	Ratio EL/VV 3.00 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 114 6'410 m²	Revenus locatifs CHF 2'272'978	Ratio EL/PR 3.14 %	Photovoltaïque 96.43 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 77'017'000	Vacant de l'exercice 0.50 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 24.83 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 73'674'410	Vacant juin 2026 0.19 %	Intensité énergétique 139.00 kWh/m²/an

GENÈVE

Rue de la Maladière 9



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 641'492	Ratio EL/VV 4.49 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 36 2'347 m²	Revenus locatifs CHF 632'996	Ratio EL/PR 8.36 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 23.88 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 14'292'000	Vacant de l'exercice 0.29 %	Intensité énergétique 97.92 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'670'751	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Route de Malagnou 4



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 576'828	Ratio EL/VV 3.88 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 16 2'048 m²	Revenus locatifs CHF 576'182	Ratio EL/PR 7.82 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 18.46 kg/m²/an
Surfaces commerciales 48 m²	Valeur vénale VV CHF 14'880'000	Vacant de l'exercice 0.11 %	Intensité énergétique 105.79 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'380'171	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Route de Malagnou 8



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 599'640	Ratio EL/VV 4.05 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 15 1'919 m²	Revenus locatifs CHF 600'431	Ratio EL/PR 7.42 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 18.58 kg/m²/an
Surfaces commerciales 179 m²	Valeur vénale VV CHF 14'790'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 105.11 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 8'085'666	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

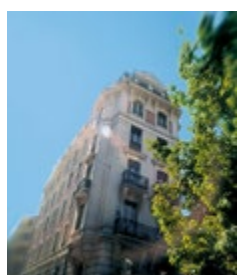
Rue Marignac 1, 3



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'162'488	Ratio EL/VV 4.25 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 43 3'497 m²	Revenus locatifs CHF 1'161'999	Ratio EL/PR 6.72 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 18.44 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 27'374'000	Vacant de l'exercice 0.19 %	Intensité énergétique 102.20 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 17'302'234	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Rue Micheli-du-Crest 1



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 493'848	Ratio EL/VV 4.48 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 11 1'322 m²	Revenus locatifs CHF 490'120	Ratio EL/PR 11.74 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 25.70 kg/m²/an
Surfaces commerciales 197 m²	Valeur vénale VV CHF 11'020'000	Vacant de l'exercice 0.67 %	Intensité énergétique 143.39 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'207'902	Vacant juin 2026 4.00 %	

GENÈVE

Route des Morillons 24



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 2'102'936	Ratio EL/VV 3.32 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 59 5'010 m²	Revenus locatifs CHF 291'449	Ratio EL/PR 3.77 %	
Surfaces commerciales 1'379 m²	Valeur vénale VV CHF 63'415'000	Vacant de l'exercice 2.57 %	
	Prix de revient PR CHF 55'832'976	Vacant juin 2026 11.95 %	

GENÈVE

Route des Morillons 26



Type d'immeuble Construction	État locatif EL CHF 101'712	Ratio EL/VV 0.21 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF -	Ratio EL/PR 0.25 %	
Surfaces commerciales 966 m²	Valeur vénale VV CHF 47'887'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 41'183'306	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

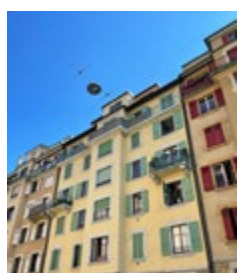
Rue de Neuchâtel 29



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 465'816	Ratio EL/VV 3.10 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 16 1'038 m²	Revenus locatifs CHF 116'376	Ratio EL/PR 3.08 %	
Surfaces commerciales 276 m²	Valeur vénale VV CHF 15'023'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 15'117'947	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Rue de l'Orangerie 6



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 300'828	Ratio EL/VV 4.75 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 19 1'087 m²	Revenus locatifs CHF 301'650	Ratio EL/PR 6.57 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 19.51 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 6'339'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 110.30 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'578'362	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Rue des Pêcheries 15



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 393'672	Ratio EL/VV 3.18 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 15 986 m²	Revenus locatifs CHF 95'588	Ratio EL/PR 3.07 %	
Surfaces commerciales 124 m²	Valeur vénale VV CHF 12'384'000	Vacant de l'exercice 3.16 %	
	Prix de revient PR CHF 12'830'634	Vacant juin 2026 6.34 %	

GENÈVE

Avenue Peschier 20



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 603'912	Ratio EL/VV 3.50 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 28 2'037 m²	Revenus locatifs CHF 602'821	Ratio EL/PR 3.86 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 15.52 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 17'249'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 90.65 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 15'654'768	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Avenue Peschier 22



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 929'640	Ratio EL/VV 4.42 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 28 1'952 m²	Revenus locatifs CHF 909'662	Ratio EL/PR 8.47 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 23.56 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 21'039'000	Vacant de l'exercice 1.06 %	Intensité énergétique 132.40 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'978'394	Vacant juin 2026 0.43 %	

GENÈVE

Boulevard du Pont-d'Arve 57



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 568'488	Ratio EL/VV 3.89 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 29 1'458 m²	Revenus locatifs CHF 284'244	Ratio EL/PR 3.79 %	
Surfaces commerciales 330 m²	Valeur vénale VV CHF 14'605'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 15'000'716	Vacant juin 2026 0.00 %	

GENÈVE

Rue des Voisins 5



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 785'112	Ratio EL/VV 3.63 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 28 2'199 m²	Revenus locatifs CHF 768'353	Ratio EL/PR 4.87 %	Photovoltaïque 20.68 kWc
Surfaces commerciales 148 m²	Valeur vénale VV CHF 21'620'000	Vacant de l'exercice 1.23 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 19.30 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 16'124'577	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 135.84 kWh/m²/an

GRAND-LANCY

Chemin des Palettes 13



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 658'220	Ratio EL/VV 5.77 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 22 2'398 m²	Revenus locatifs CHF 659'060	Ratio EL/PR 8.41 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 11.54 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 11'405'000	Vacant de l'exercice 0.08 %	Intensité énergétique 128.91 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'823'059	Vacant juin 2026 0.18 %	

GRAND-SACONNEX

Chemin des Fins 13



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 468'204	Ratio EL/VV 4.20 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 12 993 m²	Revenus locatifs CHF 452'054	Ratio EL/PR 8.89 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.39 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 11'150'000	Vacant de l'exercice 3.40 %	Intensité énergétique 101.62 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'268'651	Vacant juin 2026 0.77 %	

PETIT-LANCY

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



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 2'958'688	Ratio EL/VV 3.77 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 148 9'613 m²	Revenus locatifs CHF 2'939'755	Ratio EL/PR 7.36 %	Photovoltaïque 80.80 kWc
Surfaces commerciales 931 m²	Valeur vénale VV CHF 78'485'000	Vacant de l'exercice 0.25 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 20.14 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 40'222'657	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 119.84 kWh/m²/an

PETIT-LANCY

Avenue du Petit-Lancy 31, 31bis



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 428'970	Ratio EL/VV 3.98 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 24 1'709 m²	Revenus locatifs CHF 426'079	Ratio EL/PR 5.28 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 22.92 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 10'765'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 135.14 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 8'118'434	Vacant juin 2026 0.00 %	

PETIT-SACONNEX

Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'099'348	Ratio EL/VV 4.42 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 34 2'938 m²	Revenus locatifs CHF 1'087'491	Ratio EL/PR 6.04 %	Photovoltaïque 32.40 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 24'887'000	Vacant de l'exercice 1.19 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 6.90 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 18'192'723	Vacant juin 2026 0.22 %	Intensité énergétique 77.76 kWh/m²/an

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 814'964	Ratio EL/VV 4.14 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 34 2'787 m²	Revenus locatifs CHF 807'164	Ratio EL/PR 5.85 %	Photovoltaïque 72.40 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 19'705'000	Vacant de l'exercice 0.96 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 18.65 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 13'929'927	Vacant juin 2026 0.88 %	Intensité énergétique 111.65 kWh/m²/an

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 481'464	Ratio EL/VV 4.27 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 16 1'495 m²	Revenus locatifs CHF 475'664	Ratio EL/PR 6.22 %	Photovoltaïque 52.00 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 11'288'000	Vacant de l'exercice 1.20 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 20.33 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'738'759	Vacant juin 2026 1.62 %	Intensité énergétique 125.53 kWh/m²/an

VERSOIX

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



Type d'immeuble

Habitation

Logements (nb | surface)

30 | 2'142 m²

Surfaces commerciales

- m²

État locatif EL

CHF 606'372

Revenus locatifs

CHF 606'650

Valeur vénale VV

CHF 12'188'000

Prix de revient PR

CHF 8'027'951

Ratio EL/VV

4.98 %

Ratio EL/PR

7.55 %

Vacant de l'exercice

0.00 %

Vacant juin 2026

0.00 %

Chauffage

Gaz

Intensité carbone (CO₂e)

22.29 kg/m²/an

Intensité énergétique

126.56 kWh/m²/an

NEUCHÂTEL		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface) - - m ²	État locatif EL CHF 350'000	Ratio EL/VV 2.37 %
	Surfaces commerciales 154 m²	Revenus locatifs CHF 350'000	Ratio EL/PR 2.73 %
		Valeur vénale VV CHF 14'777'000	Vacant de l'exercice 0.00 %
		Prix de revient PR CHF 12'842'726	Vacant juin 2026 0.00 %

NEUCHÂTEL		Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24		
 Projet en cours	Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 332'500	Ratio EL/VV 2.99 %	Chauffage Mazout
	Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 332'500	Ratio EL/PR 2.75 %	
	Surfaces commerciales 140 m²	Valeur vénale VV CHF 11'113'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
		Prix de revient PR CHF 12'098'328	Vacant juin 2026 0.00 %	

NEUCHÂTEL		Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13		
 Projet en cours	Type d'immeuble Commercial	État locatif EL CHF 17'500	Ratio EL/VV 0.48 %	Chauffage Mazout
	Logements (nb surface) - - m ²	Revenus locatifs CHF 17'500	Ratio EL/PR 2.35 %	
	Surfaces commerciales 14 m²	Valeur vénale VV CHF 3'664'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
		Prix de revient PR CHF 744'398	Vacant juin 2026 0.00 %	

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

VAUD	Chiffres totaux du canton		
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	2'168 160'692 m ²	CHF 50'794'803	4.18 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	11'666 m ²	CHF 48'928'326	5.51 %
		Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
		CHF 1'216'257'000	0.89 %
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026
		CHF 921'310'335	0.89 %

CHAVANNES-PRÈS-RENS	Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22, 24			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 1'628'352	4.24 %	à distance
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	81 5'819 m ²	CHF 1'623'584	7.13 %	33.38 kg/m ² /an
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique
	597 m ²	CHF 38'382'000	0.04 %	169.27 kWh/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026	
		CHF 22'829'039	0.00 %	

CHAVANNES-PRÈS-RENS	Avenue de Préfaully 25B, 25C			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 913'308	4.45 %	Gaz
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	45 3'504 m ²	CHF 908'449	5.68 %	25.17 kg/m ² /an
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique
	- m ²	CHF 20'526'000	0.24 %	149.06 kWh/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026	
		CHF 16'065'273	0.39 %	

CLARENS	Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 415'368	3.37 %	Gaz
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	22 1'835 m ²	CHF 397'402	3.15 %	10.21 kg/m ² /an
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique
	252 m ²	CHF 12'317'000	2.87 %	59.39 kWh/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026	
		CHF 13'170'102	0.00 %	

ECUBLENS	Route du Bois 8			
	Type d'immeuble	État locatif EL	Ratio EL/VV	Chauffage
	Habitation	CHF 511'800	1.99 %	à distance
	Logements (nb surface)	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Intensité carbone (CO ₂ e)
	29 1'635 m ²	CHF 443'709	2.44 %	10.75 kg/m ² /an
	Surfaces commerciales	Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice	Intensité énergétique
	203 m ²	CHF 25'700'000	0.38 %	121.09 kWh/m ² /an
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026	
		CHF 21'009'113	2.27 %	

GLAND

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



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'697'772	Ratio EL/VV 4.51 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 84 6'214 m²	Revenus locatifs CHF 1'689'040	Ratio EL/PR 7.60 %	Photovoltaïque 441.49 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 37'603'000	Vacant de l'exercice 0.27 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 9.00 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 22'346'780	Vacant juin 2026 0.40 %	Intensité énergétique 102.93 kWh/m²/an

GLAND

Chemin du Vernay 8



Type d'immeuble Construction	État locatif EL CHF -	Ratio EL/VV - %	
Logements (nb surface) - - m²	Revenus locatifs CHF -	Ratio EL/PR - %	
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 7'963'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 7'901'905	Vacant juin 2026 0.00 %	

LA TOUR-DE-PEILZ

Chemin de Vassin 38, 40



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 423'720	Ratio EL/VV 4.57 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 24 1'584 m²	Revenus locatifs CHF 411'222	Ratio EL/PR 5.71 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 18.11 kg/m²/an
Surfaces commerciales 130 m²	Valeur vénale VV CHF 9'272'000	Vacant de l'exercice 0.67 %	Intensité énergétique 77.02 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'421'541	Vacant juin 2026 0.17 %	

LAUSANNE

Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 719'930	Ratio EL/VV 5.49 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 28 2'354 m²	Revenus locatifs CHF 710'861	Ratio EL/PR 7.87 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 7.83 kg/m²/an
Surfaces commerciales 509 m²	Valeur vénale VV CHF 13'114'000	Vacant de l'exercice 0.98 %	Intensité énergétique 93.96 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 9'149'794	Vacant juin 2026 4.65 %	

LAUSANNE

Avenue de Beaumont 10



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 300'720	Ratio EL/VV 5.50 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 9 617 m²	Revenus locatifs CHF 125'300	Ratio EL/PR 4.96 %	
Surfaces commerciales 87 m²	Valeur vénale VV CHF 5'468'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 6'067'034	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

● Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 905'676	Ratio EL/VV 4.77 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 28 2'433 m²	Revenus locatifs CHF 905'207	Ratio EL/PR 6.44 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 5.79 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 18'975'000	Vacant de l'exercice 0.01 %	Intensité énergétique 69.53 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 14'073'551	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de Bethusy 26



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 376'404	Ratio EL/VV 4.61 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 14 1'432 m²	Revenus locatifs CHF 375'889	Ratio EL/PR 8.88 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 6.01 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 8'170'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 70.33 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'237'490	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de Chailly 58



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 246'516	Ratio EL/VV 3.59 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 16 921 m²	Revenus locatifs CHF 203'543	Ratio EL/PR 3.55 %	
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 6'874'000	Vacant de l'exercice 0.38 %	
	Prix de revient PR CHF 6'950'912	Vacant juin 2026 1.27 %	

LAUSANNE

Chemin Antoine-de-Chandieu 22



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 747'859	Ratio EL/VV 4.26 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 42 2'200 m²	Revenus locatifs CHF 718'232	Ratio EL/PR 6.14 %	Photovoltaïque 29.10 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 17'538'000	Vacant de l'exercice 0.66 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.36 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 12'171'621	Vacant juin 2026 0.32 %	Intensité énergétique 46.45 kWh/m²/an

LAUSANNE

Avenue de Cour 21, 23



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 713'904	Ratio EL/VV 4.55 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 34 2'076 m²	Revenus locatifs CHF 712'365	Ratio EL/PR 6.80 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 5.24 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 15'675'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 59.82 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'496'730	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Edouard-Dapples 34A-34G



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 247'212	Ratio EL/VV 5.25 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 3 366 m²	Revenus locatifs CHF 247'102	Ratio EL/PR 8.71 %	Photovoltaïque 36.00 kWc
Surfaces commerciales 599 m²	Valeur vénale VV CHF 4'710'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 2'838'830	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de Fantaisie 6



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 338'304	Ratio EL/VV 5.07 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 15 1'196 m²	Revenus locatifs CHF 337'098	Ratio EL/PR 7.23 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 27.22 kg/m²/an
Surfaces commerciales 48 m²	Valeur vénale VV CHF 6'672'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 152.32 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'676'652	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Chemin de la Fauvette 90



Type d'immeuble Construction	État locatif EL CHF -	Ratio EL/VV - %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 5 472 m²	Revenus locatifs CHF -	Ratio EL/PR - %	
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 3'368'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 3'394'546	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Floréal 1



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 281'448	Ratio EL/VV 4.83 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 13 1'117 m²	Revenus locatifs CHF 282'291	Ratio EL/PR 6.47 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 10.20 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'830'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 114.22 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'351'837	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 885'468	Ratio EL/VV 4.23 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 36 2'992 m²	Revenus locatifs CHF 857'758	Ratio EL/PR 6.50 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 22.07 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 20'950'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 127.17 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 13'628'449	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Floréal 14



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 363'552	Ratio EL/VV 3.92 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 15 1'263 m²	Revenus locatifs CHF 349'868	Ratio EL/PR 6.52 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 21.18 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 9'270'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 119.10 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'579'476	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

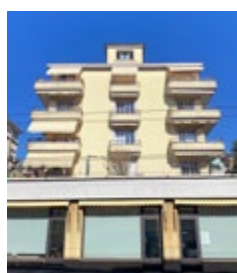
Avenue William-Fraisie 12



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 469'044	Ratio EL/VV 4.57 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 12 1'459 m²	Revenus locatifs CHF 466'277	Ratio EL/PR 8.51 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 9.98 kg/m²/an
Surfaces commerciales 476 m²	Valeur vénale VV CHF 10'260'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 111.72 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'509'204	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de France 80



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 195'216	Ratio EL/VV 4.95 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 9 626 m²	Revenus locatifs CHF 195'140	Ratio EL/PR 7.19 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 33.20 kg/m²/an
Surfaces commerciales 110 m²	Valeur vénale VV CHF 3'940'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 134.56 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 2'716'817	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de France 87



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 287'472	Ratio EL/VV 4.46 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 11 941 m²	Revenus locatifs CHF 285'820	Ratio EL/PR 6.81 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 18.55 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 6'450'000	Vacant de l'exercice 0.97 %	Intensité énergétique 110.42 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'221'489	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Rue Jean-Louis Galliard 2



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 260'640	Ratio EL/VV 5.09 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 11 715 m²	Revenus locatifs CHF 260'265	Ratio EL/PR 13.35 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 25.26 kg/m²/an
Surfaces commerciales 149 m²	Valeur vénale VV CHF 5'120'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 142.80 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 1'952'589	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

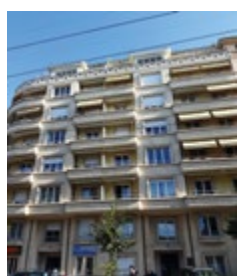
Avenue de la Gare 36



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 336'624	Ratio EL/VV 4.88 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 16 1'019 m²	Revenus locatifs CHF 336'564	Ratio EL/PR 11.84 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 28.37 kg/m²/an
Surfaces commerciales 110 m²	Valeur vénale VV CHF 6'900'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 116.09 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 2'843'660	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de la Gare 38



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 302'292	Ratio EL/VV 4.96 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 15 820 m²	Revenus locatifs CHF 293'003	Ratio EL/PR 11.27 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 29.59 kg/m²/an
Surfaces commerciales 86 m²	Valeur vénale VV CHF 6'090'000	Vacant de l'exercice 0.07 %	Intensité énergétique 121.10 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 2'682'728	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de la Gare 40



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 547'956	Ratio EL/VV 4.74 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 31 1'659 m²	Revenus locatifs CHF 537'956	Ratio EL/PR 11.55 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 27.38 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 11'570'000	Vacant de l'exercice 0.12 %	Intensité énergétique 117.43 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'744'894	Vacant juin 2026 0.48 %	

LAUSANNE

Avenue de la Gare 42



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 452'556	Ratio EL/VV 4.52 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 27 1'515 m²	Revenus locatifs CHF 444'224	Ratio EL/PR 12.25 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 26.05 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 10'010'000	Vacant de l'exercice 0.81 %	Intensité énergétique 106.35 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'694'264	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Boulevard de Grancy 20



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 730'488	Ratio EL/VV 4.77 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 18 2'288 m²	Revenus locatifs CHF 730'071	Ratio EL/PR 9.30 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 20.73 kg/m²/an
Surfaces commerciales 663 m²	Valeur vénale VV CHF 15'310'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 116.58 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'853'900	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Boulevard de Grancy 47, 49



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 830'748	Ratio EL/VV 4.39 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 17 1'827 m²	Revenus locatifs CHF 829'618	Ratio EL/PR 7.02 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 9.69 kg/m²/an
Surfaces commerciales 1'174 m²	Valeur vénale VV CHF 18'910'000	Vacant de l'exercice 0.07 %	Intensité énergétique 108.98 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 11'830'810	Vacant juin 2026 0.04 %	

LAUSANNE

① Rue de la Grotte 5



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 567'468	Ratio EL/VV 4.04 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 14 1'264 m²	Revenus locatifs CHF 549'926	Ratio EL/PR 7.11 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 6.95 kg/m²/an
Surfaces commerciales 60 m²	Valeur vénale VV CHF 14'040'000	Vacant de l'exercice 2.98 %	Intensité énergétique 81.63 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'982'468	Vacant juin 2026 0.59 %	

LAUSANNE

① Rue de la Grotte 7



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 495'432	Ratio EL/VV 4.09 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 13 1'148 m²	Revenus locatifs CHF 494'867	Ratio EL/PR 7.05 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 6.97 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 12'120'000	Vacant de l'exercice 0.34 %	Intensité énergétique 83.23 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'029'902	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

① Rue de la Grotte 9



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 440'532	Ratio EL/VV 4.07 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 11 1'089 m²	Revenus locatifs CHF 440'900	Ratio EL/PR 6.95 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 6.95 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 10'830'000	Vacant de l'exercice 0.06 %	Intensité énergétique 82.07 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 6'341'629	Vacant juin 2026 0.76 %	

LAUSANNE

Avenue de Jurigod 4



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 269'676	Ratio EL/VV 5.23 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 14 1'109 m²	Revenus locatifs CHF 269'584	Ratio EL/PR 7.18 %	
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'160'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 3'757'664	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Juste-Olivier 19



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 313'524	Ratio EL/VV 4.68 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 14 1'115 m²	Revenus locatifs CHF 306'329	Ratio EL/PR 7.28 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 28.44 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 6'700'000	Vacant de l'exercice 1.02 %	Intensité énergétique 159.87 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'308'003	Vacant juin 2026 1.26 %	

LAUSANNE

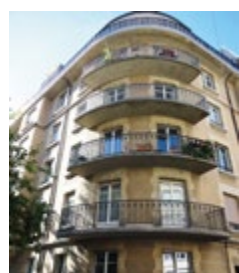
● Rue du Liseron 1A-1F



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 293'700	Ratio EL/VV 4.32 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 6 720 m²	Revenus locatifs CHF 284'025	Ratio EL/PR 5.68 %	Photovoltaïque 43.68 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 6'793'000	Vacant de l'exercice 3.69 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 13.86 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'174'276	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 82.92 kWh/m²/an

LAUSANNE

Chemin François-de-Lucinge 2



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 595'992	Ratio EL/VV 4.50 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 21 1'861 m²	Revenus locatifs CHF 570'350	Ratio EL/PR 11.30 %	
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 13'250'000	Vacant de l'exercice 1.03 %	
	Prix de revient PR CHF 5'273'037	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Marc-Dufour 1



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 248'556	Ratio EL/VV 5.32 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 5 393 m²	Revenus locatifs CHF 229'471	Ratio EL/PR 8.01 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 31.49 kg/m²/an
Surfaces commerciales 260 m²	Valeur vénale VV CHF 4'668'000	Vacant de l'exercice 6.73 %	Intensité énergétique 128.27 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'103'425	Vacant juin 2026 0.53 %	

LAUSANNE

Avenue Maria-Belgia 4, 6



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 463'324	Ratio EL/VV 3.35 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 24 1'655 m²	Revenus locatifs CHF 461'118	Ratio EL/PR 3.56 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.16 kg/m²/an
Surfaces commerciales 145 m²	Valeur vénale VV CHF 13'810'000	Vacant de l'exercice 0.85 %	Intensité énergétique 8.84 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 13'011'184	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de Mon-Loisir 5



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 157'324	Ratio EL/VV 4.78 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 9 480 m²	Revenus locatifs CHF 157'243	Ratio EL/PR 10.76 %	
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 3'290'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 1'462'260	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue d'Ouchy 64



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 721'432	Ratio EL/VV 4.69 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 39 2'189 m²	Revenus locatifs CHF 711'343	Ratio EL/PR 7.19 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 25.07 kg/m²/an
Surfaces commerciales 142 m²	Valeur vénale VV CHF 15'381'000	Vacant de l'exercice 2.58 %	Intensité énergétique 103.90 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'037'553	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Chemin des Platanes 1, 3



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 272'088	Ratio EL/VV 4.57 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 16 932 m²	Revenus locatifs CHF 271'377	Ratio EL/PR 7.39 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 27.50 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'960'000	Vacant de l'exercice 0.23 %	Intensité énergétique 119.85 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'684'217	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Chemin des Platanes 5, 7



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 244'656	Ratio EL/VV 4.53 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 11 807 m²	Revenus locatifs CHF 241'348	Ratio EL/PR 7.71 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 38.11 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'400'000	Vacant de l'exercice 0.49 %	Intensité énergétique 159.55 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'175'249	Vacant juin 2026 0.49 %	

LAUSANNE

Chemin des Platanes 9, 11



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 227'412	Ratio EL/VV 4.48 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 13 836 m²	Revenus locatifs CHF 223'418	Ratio EL/PR 7.80 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 33.44 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'080'000	Vacant de l'exercice 2.12 %	Intensité énergétique 143.34 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 2'915'578	Vacant juin 2026 0.53 %	

LAUSANNE

Chemin des Platanes 13, 15



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 235'644	Ratio EL/VV 4.57 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 12 798 m²	Revenus locatifs CHF 225'699	Ratio EL/PR 7.61 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 31.60 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'160'000	Vacant de l'exercice 0.82 %	Intensité énergétique 133.18 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'095'275	Vacant juin 2026 0.25 %	

LAUSANNE

Avenue Rambert 14



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 9'000	Ratio EL/VV 0.96 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 1 82 m²	Revenus locatifs CHF 86'618	Ratio EL/PR 4.38 %	
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 940'000	Vacant de l'exercice 10.92 %	
	Prix de revient PR CHF 205'610	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 10



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 278'724	Ratio EL/VV 4.98 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 13 964 m²	Revenus locatifs CHF 278'774	Ratio EL/PR 7.32 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 41.24 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'600'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 167.39 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'807'562	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 14B



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 216'768	Ratio EL/VV 4.86 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 13 754 m²	Revenus locatifs CHF 215'129	Ratio EL/PR 6.55 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 39.58 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 4'460'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 165.74 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'311'307	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 593'016	Ratio EL/VV 4.54 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 20 1'864 m²	Revenus locatifs CHF 593'203	Ratio EL/PR 6.53 %	Photovoltaïque 54.00 kWc
Surfaces commerciales 355 m²	Valeur vénale VV CHF 13'074'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.26 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 9'075'889	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 94.00 kWh/m²/an

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

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 6



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 229'344	Ratio EL/VV 4.91 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 15 729 m²	Revenus locatifs CHF 228'757	Ratio EL/PR 11.39 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 31.58 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 4'670'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 130.73 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 2'012'717	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 8



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 369'564	Ratio EL/VV 4.94 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 20 1'126 m²	Revenus locatifs CHF 359'209	Ratio EL/PR 13.29 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 25.36 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 7'480'000	Vacant de l'exercice 0.10 %	Intensité énergétique 104.81 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 2'780'499	Vacant juin 2026 0.00 %	

LAUSANNE

● Avenue Sainte-Luce 9A-9D



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'412'568	Ratio EL/VV 3.79 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 40 3'243 m²	Revenus locatifs CHF 1'380'849	Ratio EL/PR 4.03 %	Photovoltaïque 68.47 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 37'300'000	Vacant de l'exercice 1.95 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.40 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 35'066'456	Vacant juin 2026 3.23 %	Intensité énergétique 62.92 kWh/m²/an

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 12



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 495'168	Ratio EL/VV 4.30 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 29 1'472 m²	Revenus locatifs CHF 489'314	Ratio EL/PR 5.45 %	Photovoltaïque 25.80 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 11'526'000	Vacant de l'exercice 0.52 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 17.96 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 9'086'449	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 119.15 kWh/m²/an

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 14



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 449'865	Ratio EL/VV 4.74 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 26 1'390 m²	Revenus locatifs CHF 444'730	Ratio EL/PR 6.49 %	Photovoltaïque 51.41 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 9'483'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 19.55 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 6'927'850	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 121.25 kWh/m²/an

● Immeuble en propriété par étage (PPE).

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 75



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 364'440	Ratio EL/VV 3.50 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 17 1'080 m²	Revenus locatifs CHF 362'660	Ratio EL/PR 4.10 %	Photovoltaïque 16.81 kWc
Surfaces commerciales 69 m²	Valeur vénale VV CHF 10'425'000	Vacant de l'exercice 0.30 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 7.55 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 8'890'046	Vacant juin 2026 0.30 %	Intensité énergétique 94.89 kWh/m²/an

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 828'192	Ratio EL/VV 4.57 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 24 2'752 m²	Revenus locatifs CHF 824'735	Ratio EL/PR 5.82 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.52 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 18'120'000	Vacant de l'exercice 0.48 %	Intensité énergétique 91.55 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 14'240'852	Vacant juin 2026 0.46 %	

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 7, 9



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 622'056	Ratio EL/VV 4.73 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 18 2'064 m²	Revenus locatifs CHF 596'055	Ratio EL/PR 6.05 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.61 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 13'141'000	Vacant de l'exercice 4.01 %	Intensité énergétique 103.28 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'279'403	Vacant juin 2026 7.57 %	

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'546'260	Ratio EL/VV 4.50 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 47 4'715 m²	Revenus locatifs CHF 1'508'142	Ratio EL/PR 5.64 %	Photovoltaïque 107.63 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 34'375'000	Vacant de l'exercice 2.21 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.53 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 27'394'623	Vacant juin 2026 5.98 %	Intensité énergétique 99.66 kWh/m²/an

LUTRY

Chemin des Toises 3



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 541'848	Ratio EL/VV 4.47 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 30 1'796 m²	Revenus locatifs CHF 540'246	Ratio EL/PR 11.96 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 28.77 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 12'114'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 119.29 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'530'071	Vacant juin 2026 0.00 %	

MORGES

Rue Dr. Yersin 5



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 229'824	Ratio EL/VV 4.50 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 10 894 m²	Revenus locatifs CHF 227'986	Ratio EL/PR 6.74 %	Photovoltaïque 22.76 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 5'110'000	Vacant de l'exercice 0.16 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.80 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'409'713	Vacant juin 2026 0.78 %	Intensité énergétique 59.14 kWh/m²/an

MORGES

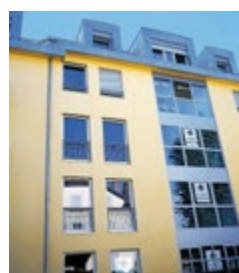
Rue Dr. Yersin 7



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 226'656	Ratio EL/VV 4.40 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 10 842 m²	Revenus locatifs CHF 225'138	Ratio EL/PR 7.76 %	Photovoltaïque 22.76 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 5'150'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.17 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 2'919'682	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 57.74 kWh/m²/an

MORGES

Rue Dr. Yersin 9



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 348'936	Ratio EL/VV 4.57 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 9 871 m²	Revenus locatifs CHF 348'826	Ratio EL/PR 6.72 %	Photovoltaïque 22.76 kWc
Surfaces commerciales 535 m²	Valeur vénale VV CHF 7'630'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.70 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'191'412	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 56.62 kWh/m²/an

MORGES

Rue Dr. Yersin 11



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 373'500	Ratio EL/VV 4.16 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 18 1'367 m²	Revenus locatifs CHF 372'829	Ratio EL/PR 7.56 %	Photovoltaïque 22.76 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 8'970'000	Vacant de l'exercice 0.11 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 8.58 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'940'534	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 56.47 kWh/m²/an

NYON

Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'994'136	Ratio EL/VV 3.26 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 66 4'804 m²	Revenus locatifs CHF 1'945'549	Ratio EL/PR 3.40 %	Photovoltaïque 32.50 kWc
Surfaces commerciales 164 m²	Valeur vénale VV CHF 61'203'000	Vacant de l'exercice 1.60 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 14.08 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 58'616'509	Vacant juin 2026 1.34 %	Intensité énergétique 86.17 kWh/m²/an

NYON

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



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 6'813'537	Ratio EL/VV 4.35 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 308 23'998 m²	Revenus locatifs CHF 6'733'849	Ratio EL/PR 4.54 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 13.59 kg/m²/an
Surfaces commerciales 1'971 m²	Valeur vénale VV CHF 156'770'000	Vacant de l'exercice 0.56 %	Intensité énergétique 154.43 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 150'182'543	Vacant juin 2026 0.29 %	

NYON

Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 2'522'268	Ratio EL/VV 3.27 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 61 5'113 m²	Revenus locatifs CHF 2'431'692	Ratio EL/PR 3.44 %	Photovoltaïque 40.30 kWc
Surfaces commerciales 1'446 m²	Valeur vénale VV CHF 77'104'000	Vacant de l'exercice 3.28 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 12.70 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 73'295'884	Vacant juin 2026 2.71 %	Intensité énergétique 78.51 kWh/m²/an

NYON

Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 399'972	Ratio EL/VV 4.23 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 24 1'537 m²	Revenus locatifs CHF 396'888	Ratio EL/PR 6.59 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 9.57 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 9'465'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 107.67 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 6'065'554	Vacant juin 2026 0.00 %	

NYON

Route de Saint-Cergue 4B



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 386'904	Ratio EL/VV 4.53 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 20 1'263 m²	Revenus locatifs CHF 387'108	Ratio EL/PR 8.29 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 13.11 kg/m²/an
Surfaces commerciales 115 m²	Valeur vénale VV CHF 8'540'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 78.47 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'668'275	Vacant juin 2026 0.00 %	

PRILLY

Avenue de la Confrérie 40 / Avenue des Acacias 4, 6



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 311'880	Ratio EL/VV 3.91 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 13 1'000 m²	Revenus locatifs CHF 255'505	Ratio EL/PR 3.71 %	
Surfaces commerciales 337 m²	Valeur vénale VV CHF 7'976'000	Vacant de l'exercice 0.86 %	
	Prix de revient PR CHF 8'413'361	Vacant juin 2026 0.00 %	

PRILLY

Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 575'512	Ratio EL/VV 4.37 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 32 2'019 m²	Revenus locatifs CHF 494'053	Ratio EL/PR 5.25 %	Photovoltaïque 103.28 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 13'170'000	Vacant de l'exercice 0.25 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 16.83 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'963'538	Vacant juin 2026 0.00 %	Intensité énergétique 73.60 kWh/m²/an

PRILLY

Chemin du Platane 5



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 304'776	Ratio EL/VV 4.84 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 17 1'055 m²	Revenus locatifs CHF 303'942	Ratio EL/PR 7.26 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 37.75 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 6'300'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 154.50 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 4'196'774	Vacant juin 2026 0.00 %	

PRILLY

Chemin du Platane 6



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 591'300	Ratio EL/VV 4.28 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 24 1'938 m²	Revenus locatifs CHF 582'487	Ratio EL/PR 7.00 %	Photovoltaïque 52.50 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 13'800'000	Vacant de l'exercice 1.16 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 17.20 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 8'446'379	Vacant juin 2026 4.79 %	Intensité énergétique 98.79 kWh/m²/an

PULLY

Chemin du Fau-Blanc 3, 5



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 396'936	Ratio EL/VV 3.93 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 15 1'314 m²	Revenus locatifs CHF 367'051	Ratio EL/PR 4.28 %	Photovoltaïque 44.88 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 10'100'000	Vacant de l'exercice 0.79 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 19.18 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 9'275'845	Vacant juin 2026 1.51 %	Intensité énergétique 86.25 kWh/m²/an

PULLY

Chemin du Liaudoz 46



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 500'496	Ratio EL/VV 4.14 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 31 1'529 m²	Revenus locatifs CHF 494'856	Ratio EL/PR 6.59 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 16.57 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 12'100'000	Vacant de l'exercice 0.15 %	Intensité énergétique 94.03 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'592'944	Vacant juin 2026 0.00 %	

PULLY

Chemin des Plateires 2



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 311'520	Ratio EL/VV 4.34 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 9 1'055 m²	Revenus locatifs CHF 308'820	Ratio EL/PR 9.82 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 16.81 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 7'180'000	Vacant de l'exercice 0.10 %	Intensité énergétique 96.53 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'170'980	Vacant juin 2026 0.00 %	

PULLY

Chemin de Somais 18, 20



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 280'968	Ratio EL/VV 5.13 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 12 840 m²	Revenus locatifs CHF 278'496	Ratio EL/PR 8.27 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 21.85 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'480'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 122.98 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'396'740	Vacant juin 2026 0.00 %	

PULLY

Chemin de Somais 22, 24



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 281'064	Ratio EL/VV 4.76 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 12 846 m²	Revenus locatifs CHF 275'509	Ratio EL/PR 8.15 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 23.22 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 5'910'000	Vacant de l'exercice 1.23 %	Intensité énergétique 129.55 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 3'446'638	Vacant juin 2026 0.94 %	

REGENS

Avenue de Longemalle 12, 14



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 986'448	Ratio EL/VV 4.52 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 60 3'840 m²	Revenus locatifs CHF 982'160	Ratio EL/PR 9.61 %	Photovoltaïque 58.40 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 21'804'000	Vacant de l'exercice 0.25 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 6.50 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 10'262'597	Vacant juin 2026 0.18 %	Intensité énergétique 74.35 kWh/m²/an

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 27A



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 311'040	Ratio EL/VV 4.19 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 12 1'003 m²	Revenus locatifs CHF 277'533	Ratio EL/PR 5.23 %	Photovoltaïque 76.50 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 7'420'000	Vacant de l'exercice 0.24 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 20.22 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'944'424	Vacant juin 2026 0.31 %	Intensité énergétique 114.64 kWh/m²/an

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 29A



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 292'356	Ratio EL/VV 4.15 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 12 1'011 m²	Revenus locatifs CHF 223'706	Ratio EL/PR 5.11 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 20.88 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 7'040'000	Vacant de l'exercice 2.27 %	Intensité énergétique 118.89 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 5'719'045	Vacant juin 2026 1.72 %	

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 33



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 438'612	Ratio EL/VV 3.96 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 12 1'101 m²	Revenus locatifs CHF 414'940	Ratio EL/PR 6.23 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 11.99 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 11'090'000	Vacant de l'exercice 4.42 %	Intensité énergétique 75.44 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 7'035'992	Vacant juin 2026 0.36 %	

TERRITET

Chemin de l'Eaudine 4



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 380'048	Ratio EL/VV 3.89 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 20 1'220 m²	Revenus locatifs CHF 62'861	Ratio EL/PR 3.81 %	
Surfaces commerciales 215 m²	Valeur vénale VV CHF 9'762'000	Vacant de l'exercice 0.76 %	
	Prix de revient PR CHF 9'964'943	Vacant juin 2026 0.76 %	

VEVEY

Rue Simplon 45b



Type d'immeuble Mixte	État locatif EL CHF 437'448	Ratio EL/VV 3.69 %	Chauffage Mazout
Logements (nb surface) 16 822 m²	Revenus locatifs CHF 72'908	Ratio EL/PR 3.62 %	
Surfaces commerciales 659 m²	Valeur vénale VV CHF 11'846'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	
	Prix de revient PR CHF 12'095'038	Vacant juin 2026 0.00 %	

YVERDON-LES-BAINS

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



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'154'112	Ratio EL/VV 4.65 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 78 4'710 m²	Revenus locatifs CHF 1'132'478	Ratio EL/PR 5.34 %	
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 24'820'000	Vacant de l'exercice 0.44 %	
	Prix de revient PR CHF 21'628'767	Vacant juin 2026 0.31 %	

YVERDON-LES-BAINS

Chemin du Fontenay 11



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 310'632	Ratio EL/VV 4.30 %	Chauffage Pompe à chaleur
Logements (nb surface) 22 1'376 m²	Revenus locatifs CHF 307'886	Ratio EL/PR 5.10 %	Photovoltaïque 33.20 kWc
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 7'230'000	Vacant de l'exercice 0.35 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 0.45 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 6'094'138	Vacant juin 2026 4.14 %	Intensité énergétique 67.00 kWh/m²/an

07

Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision



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

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Solvalor 61 – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2026, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 7, 8, 29 à 71) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Mathilde de La Pomélie
Experte-révisseuse agréée
Auditeur responsable

Amadou Ba

Lausanne, 29 septembre 2026

08

Mentions légales



Impressum

Editeur et responsable de publication

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

Crédits photos

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

Layout, production et photolitho

KOMUNIK

Impression

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

Publication

Le présent rapport a été publié le 29 septembre 2026.

Disclaimer

Ces documents et leurs éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais

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

realstone.ch



SOLVALOR 61

Fonds immobilier suisse

Prospectus avec contrat intégré

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

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

Lausanne, juin 2026

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%
2025 (du 1.7.2024 au 30.06.2025) à	0.74%	0.69%

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 2025 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 30 juin 2025 à 4,5 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. Adrien Dechamboux 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
2025 (1.07.2024 au 30.06.2025) :	CHF 35'059'708.44

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 11 juin 2026

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 remette 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

