



Solvalor 61

Résultats semestriels 2025

FEVRIER 2026



- 1. Update sur le marché immobilier**
- 2. Stratégie**
- 3. Portefeuille**
- 4. Résultats financiers**
- 5. Perspectives**



Chemin de l'Ochettaz 33, Saint-Sulpice (VD)

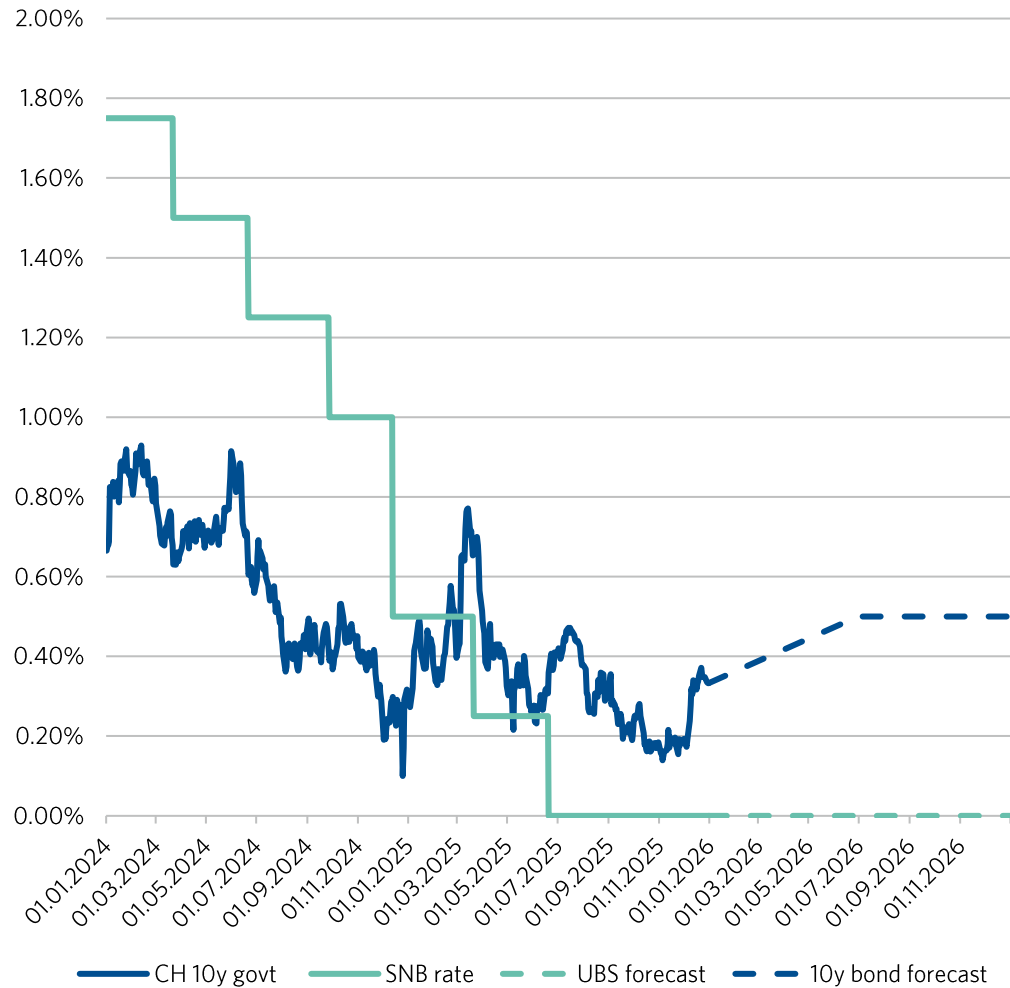
An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large white apartment building with a flat roof is covered with solar panels. The surrounding area is filled with various residential buildings, some with red-tiled roofs and others with grey roofs. A central street runs through the neighborhood, lined with trees. In the background, a large body of water, likely a lake, stretches across the horizon under a clear blue sky.

Update sur le marché immobilier

Principales observations sur le marché immobilier

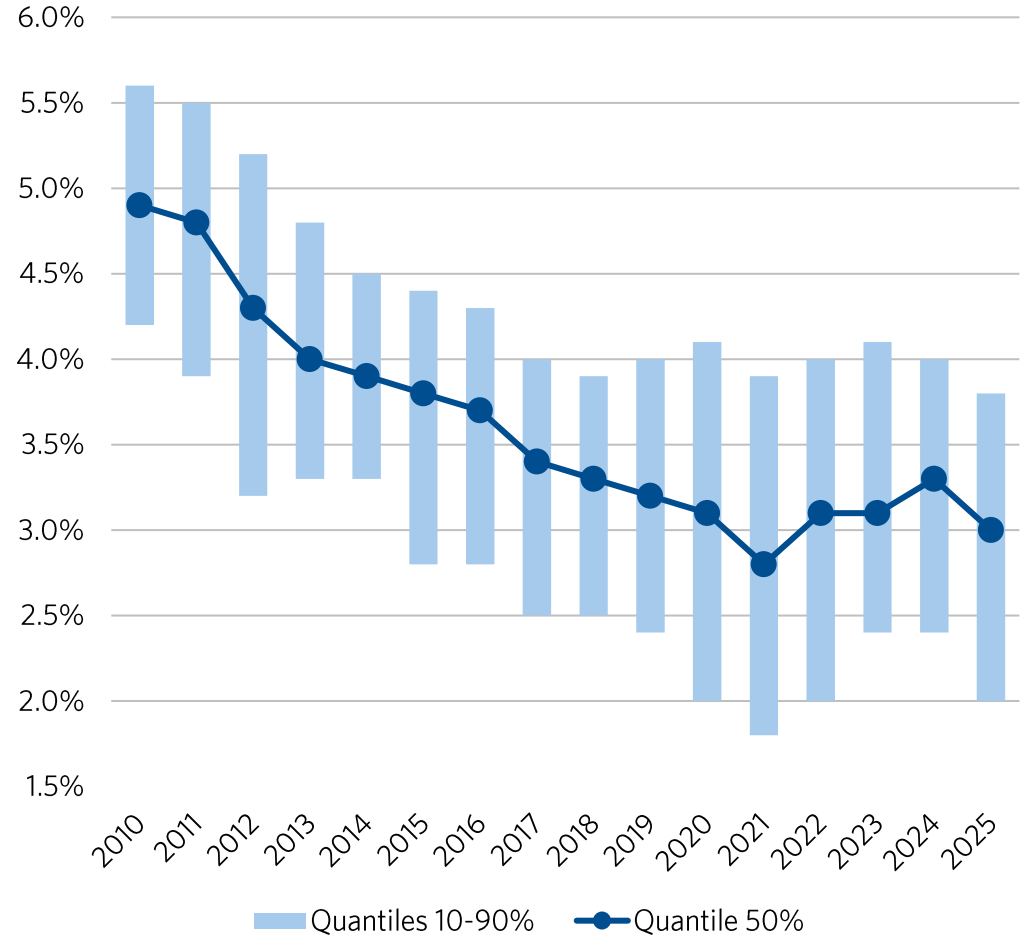
Taux directeur de la BNS et rendement des obligations à 10 ans

Source : BNS, UBS

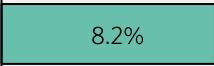












Rendement net médian "prime" résidentiel en Suisse

Source : Wüest Partner



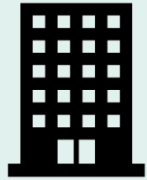
L'immobilier résidentiel est toujours dominant

	Croissance moyenne du loyer sur 5 ans	Croissance moyenne du loyer sur 1 an	Taux de vacance actuel	Variation des taux de vacances sur 5 ans	Observations principales
	Source: indice des loyers Wüest Partner	Source: indice des loyers Wüest Partner	Wüest Partner, CBRE	Wüest Partner / CBRE	
Résidentiel	 8.2%	 2.2%	1.0%	 -1.7%	<ul style="list-style-type: none"> • Marché très dynamique, forte augmentation de la population, insuffisance d'activité de construction
Bureau	 -3.3%	 1.3%	5.6%	 -1.6%	<ul style="list-style-type: none"> • Baisse du taux de vacance du au retour progressif au bureau après le COVID, loyers soutenus par une demande renouvelée, mais secteur toujours en difficulté
Surfaces de vente	 -2.0%	 2.8%	1.7%	 -0.2%	<ul style="list-style-type: none"> • Tendance inversée au cours de l'année écoulée avec des hausses de prix et une réduction de la vacances Différence encore marquée entre centre-ville et périphérie
Industriel	 9.0%	 2.1%	3.1%	n.a.	<ul style="list-style-type: none"> • Offre insuffisante dans les grandes villes, aggravée par les restrictions de zonage • Forte augmentation des loyers



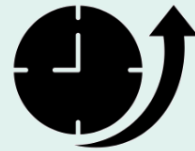
Stratégie

Stratégie de Solvalor 61 : piliers clés



**Immeubles résidentiels dans
les centres-villes de Suisse
romande**

92% au 31.12.2025
95% à la livraison des projets



**Stratégie de création de
valeur sur le long terme**

Env. 5% rendement total
annuel moyen sur 15 ans



**Faible profil de risque et
taux d'endettement modéré**

14.64% au 31.12.2025

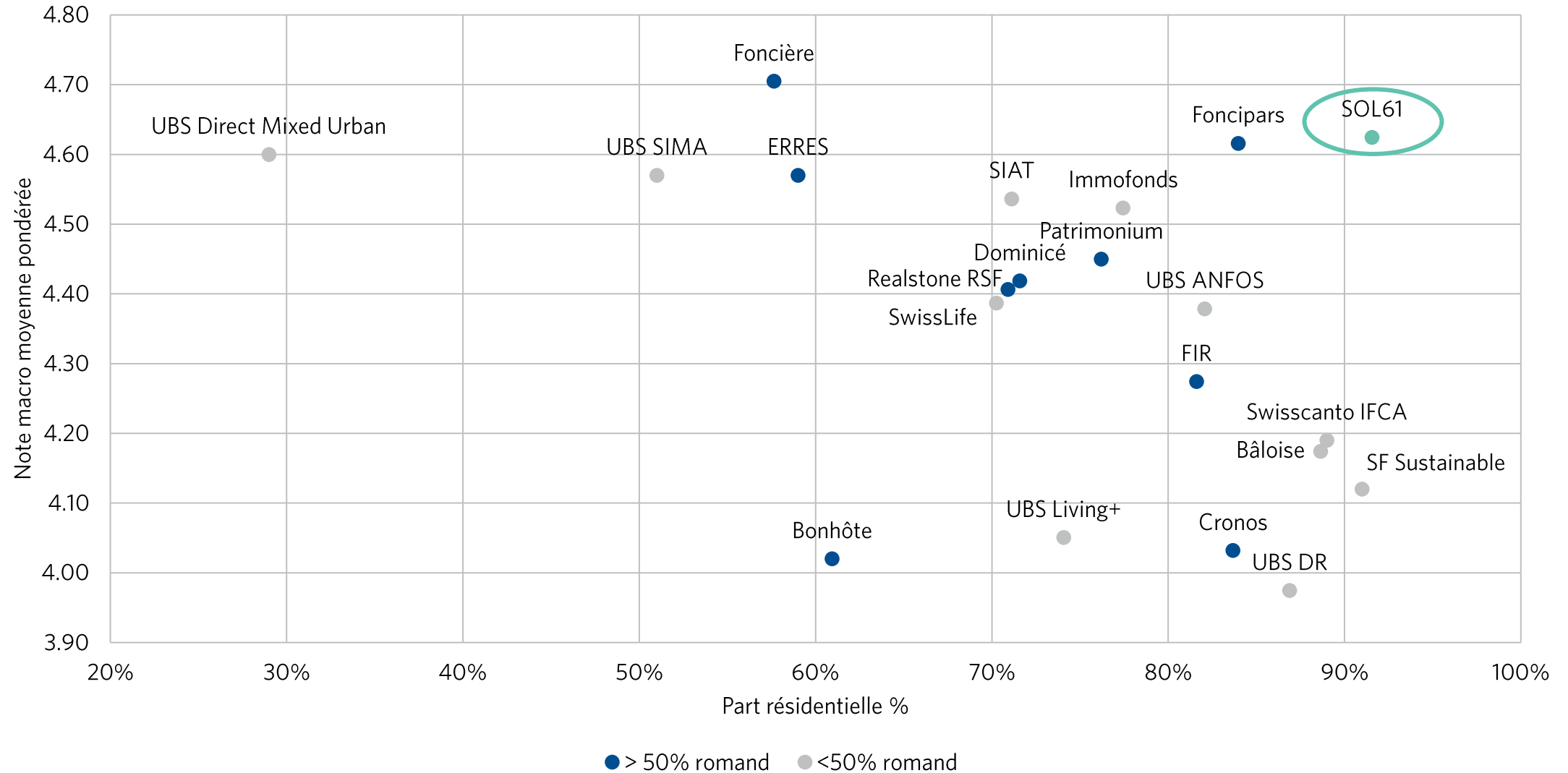


**Dividende et fortune
défiscalisés pour les
porteurs de parts domiciliés
en Suisse**

100% détention directe



Résultat de la stratégie: un positionnement unique



Comment nous créons de la valeur sur les immeubles du portefeuille

1

Sélectionner les meilleurs immeubles résidentiels dans des emplacements centraux

Réalisations S2 2025 :

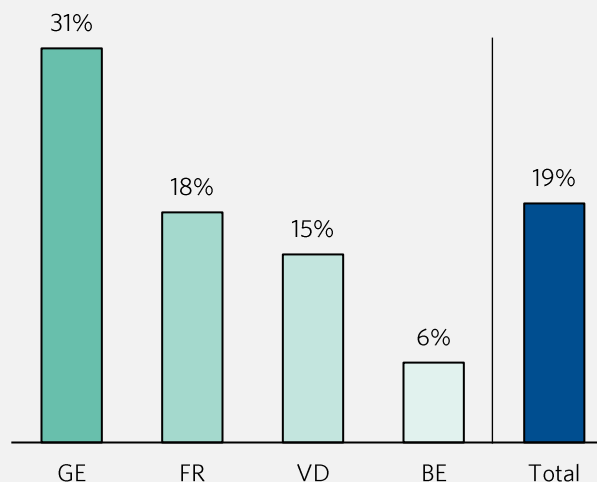
Adresse	Prix (CHF)	Rendement brut
Baillive 3, Genève (GE)	8 000 000	3.45%
Morillons 24, Genève (GE)	32 435 687	5.90%*
Morillons 26, Genève (GE)	41 397 939	3.90%*
Chailly 58, Lausanne (VD)	6 400 000	3.83%
Acacias 4-6, Prilly (VD)	7 900 000	3.90%
Pont d'Arve 57, Genève (GE)	13 900 000	4.09%
TOTAL	110 033 626	4.48%

2

Mettre en place une stratégie de gestion active pour exploiter tout le potentiel des immeubles

Réalisations S2 2025 :

Rénovations d'appartements : **38**
ROI moyen : **11.5%**
Réserve locative :



3

Ajouter de la valeur grâce à la rénovation et à la densification

Réalisations S2 2025 :

Projets livrés : **3 projets** de juin 2025 à décembre 2025
Projets en cours : **7 projets**
Permis obtenus : **5 projets**



Notes :

*immeubles en construction : rendement brut une fois livrés

A modern, multi-story apartment building with a light gray facade and large windows. The building features balconies with metal railings and a prominent overhang on the upper floors. The building is set against a clear blue sky and surrounded by greenery, including a large evergreen tree on the left and a fence in the foreground.

Portefeuille

Faits marquants – Portefeuille

Evolution du portefeuille

Progression de 8.5% des valeurs vénales du portefeuille

- La majorité (7.2%) de cette croissance est expliquée par les cinq acquisitions réalisées durant cette première moitié d'exercice
- Les réévaluations partielles des immeubles ont généré une croissance de 1.4% en lien avec l'avancement des projets de construction

Transactions

Acquisition de cinq immeubles dans des localisation clés pour CHF 110 millions

- Genève (GE) x3, Lausanne (VD), Prilly (VD) : renforce le positionnement de Solvalor 61 dans les centres villes de Suisse romande, localisations clés de sa stratégie d'investissement
- Rendement brut moyen pondéré des acquisitions de 4.5%, attractif dans le marché actuel

Construction et rénovation

3 projets livrés, ROI moyen de 5.4% pour les surélévations

- 39% des immeubles du parc sont désormais neufs, rénovés ou en cours de rénovation
- Pipeline de 7 projets en cours avec un ROI moyen de 5.6% sur les densifications futures
- Livraison de trois projets de surélévation et rénovation à Chandieu 22 (Lausanne, VD), Voisins 5 (Genève, GE) et Fau-Blanc 3-5 (Pully, VD)

Durabilité

Progression des objectifs de durabilité du fonds

- Installation de 799 kWc de puissance photovoltaïque durant le premier semestre de cet exercice, soit une progression de 63% par rapport au 30 juin 2025
- Mise à jour en cours des données de durabilité qui seront publiées au Q2 2026

Portefeuille – Indicateurs clés

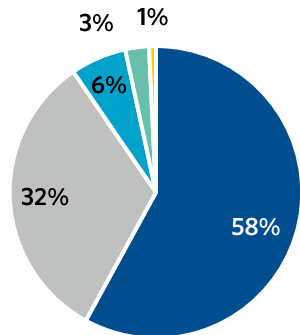
Indicateurs clés	31.12.2025	30.06.2025	Variation
Valeur vénale (CHFm)	1 944	1 791	+8.5%
Prix de revient (CHFm)	1 496	1 349	+10.9%
Marge VV/PR	29.9%	32.8%	-2.9%
Nombre d'immeubles	123	118	+5
Nombre d'appartements	3 491	3 402	+89
Surface locative totale (m2)	276 980	271 695	+5 285
Rendement brut / VV	4.10%	4.30%	-20 bps
Taux de vacance et pertes sur loyer	1.17%	0.94%	+23 bps
Taux d'escompte moyen (réel)	2.87%	2.80%	+7 bps

Localisation des actifs immobiliers du portefeuille



Répartition géographique

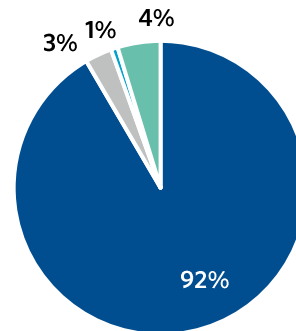
Sur base valeur vénale



■ VD ■ GE ■ BE ■ FR ■ NE

Répartition par typologie d'immeubles

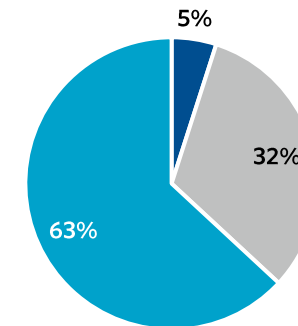
Sur base valeur vénale



■ Résidentiel ■ Mixte ■ Commercial ■ Construction

Répartition par note macro

Sur base valeur vénale

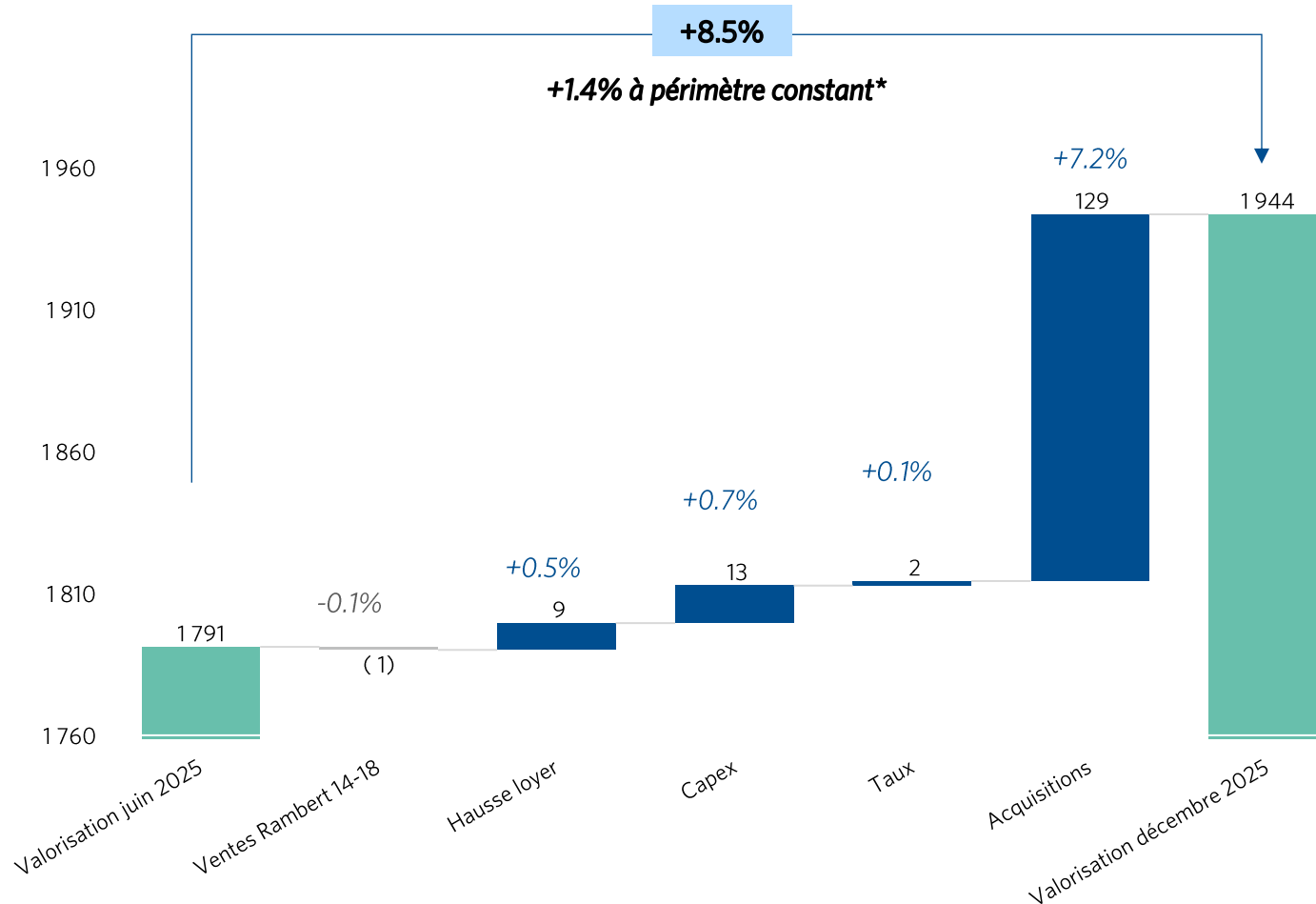


■ 3.5-4.0 ■ 4.0-4.5 ■ 4.5-5.0

Notes macro selon Wüest Partner (2025-2)

Portefeuille - Évolution de la valeur vénale des immeubles

Evolution de la valeur vénale du portefeuille
(CHF mio)



- **Hausse des revenus locatifs :**
Progression de **0.5%** des valeurs vénales
- **Acquisitions :**
Progression de **7.2%** des valeurs vénales

*réévaluation d'une partie du portefeuille uniquement (19 immeubles)

Acquisition via apport en nature – Genève (GE), Rue de la Baillive 3

Genève (GE), Rue de la Baillive 3	
Immeuble	
Type	Résidentiel
Nb. d'appartements	12
Surface locative appartements	601 m ²
Surface locative commerciale	44 m ²
Macro rating	4.9 / 5.0
Données financières	
Prix d'acquisition	8 000 000
Etat locatif annuel / RB%	275 640 / 3.5%
ROE Year 1/10/Avg*	1.3% / 1.8% / 1.6%
Réserve locative (Q.70%)	25%
Durabilité	
Capex sur 10 ans (CHF mio)	0.5
Chauffage	Gaz
IDC moyen 3 ans	359 MJ / m ² / an



Valeur ajoutée de l'acquisition pour Solvalor 61

- Immeuble résidentiel situé entre Plainpalais et la Jonction à Genève = renforce le positionnement de Solvalor 61 dans une localisation clé
- Aucun CAPEX majeur à prévoir sur les 10 prochaines années, la rentabilité de l'immeuble augmentera donc au fil de la réalisation de la réserve locative. De plus, l'IDC de l'immeuble est inférieur aux exigences légales.

*ROE calculé avec un coefficient d'endettement à 18%

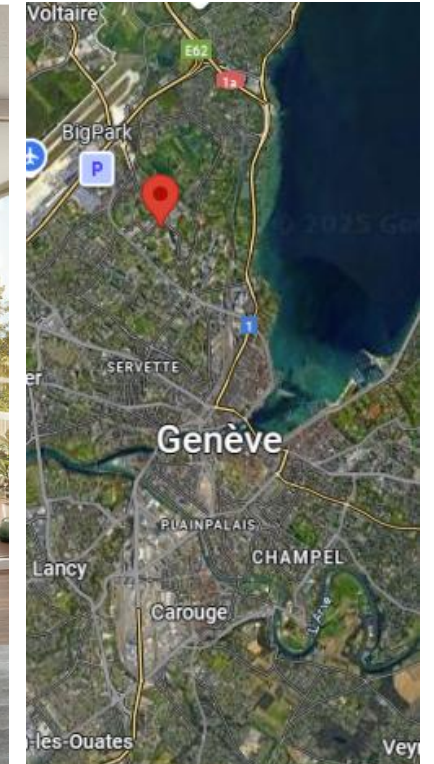
Acquisition - Genève (GE), route des Morillons 24 et 26

Immeuble résidentiel**

Prix de revient final estimé	56 950 000
Etat locatif annuel / RB%	2 207 000 / 3.9%
ROE Year 1/10/Avg*	2.0% / 1.9% / 2.0%
Réserve locative (Q.70%)	29%
Livraison	Avril 2026

Immeuble commercial / appart hôtel**

Prix de revient final estimé	48 215 000
Etat locatif annuel / RB%	2 734 066 / 5.9%
ROE Year 1/10/Avg*	3.5% / 3.1% / 3.2%
Livraison	2027



- Excellente situation à Genève au cœur du quartier des Nations, grande qualité de construction, standard HPE
- Immeuble résidentiel en « ZD Loc » : loyers bloqués pendant 10 ans pour la partie résidentielle, rendement brut de 3.9%
- Réserve locative de 29% à la sortie de la période de blocage pour l'immeuble résidentiel

*ROE calculé avec un coefficient d'endettement à 18%

**actuellement en construction

Acquisition - Lausanne (VD), Av. de Chailly 58

Lausanne (VD), Av. de Chailly 58	
Immeuble	
Type	Résidentiel
Nb. d'appartements	16
Surface locative appartements	921 m ²
Surface locative commerciale	-
Macro rating	4.8 / 5.0
Données financières	
Prix d'acquisition	6 400 000
Etat locatif annuel / RB%	244 236 / 3.8%
ROE Year 1/10/Avg	1.6% / 1.6% / 1.7%
Réserve locative (Q.70%)	44%
Durabilité	
Capex sur 10 ans (CHF mio)	1.5
Chauffage	Gaz
CECB (enveloppe/global)	G/E



Valeur ajoutée de l'acquisition pour Solvalor 61

- Immeuble résidentiel situé dans le quartier résidentiel de Chailly à Lausanne = renforce le positionnement de Solvalor 61 dans une localisation clé
- Réserve locative importante estimée à 44% permettant de soutenir la prise de valeur à long terme

*ROE calculé avec un coefficient d'endettement à 18%

Acquisition – Prilly (VD), Av. des Acacias 4-6, Confrérie 40

Prilly (VD), Av. des Acacias 4-6, Confrérie 40

Immeuble

Type	Résidentiel
Nb. d'appartements	13
Surface locative appartements	1000 m ²
Surface locative commerciale	337 m ²
Macro rating	4.5 / 5.0

Données financières

Prix d'acquisition	7 900 000
Etat locatif annuel / RB%	307 800 / 3.9%
ROE Year 1/10/Avg	1.8% / 1.9% / 1.9%
Réserve locative (Q.70%)	22%

Durabilité

Capex sur 10 ans (CHF mio)	0.5
Chauffage	Mazout
CECB (enveloppe/global)	E/D



Valeur ajoutée de l'acquisition pour Solvalor 61

- Immeuble résidentiel situé dans le centre de la dynamique commune de Prilly, proche de toutes les commodités
- L'immeuble a été très bien entretenu et de ce fait ne nécessite aucune rénovation lourde au cours des dix prochaines années. Seul un changement de la chaufferie est prévu afin d'améliorer les émissions de CO2 du bâtiment

Acquisition - Genève (GE), Bd. du Pont d'Arve 57

Genève (GE), Bd. du Pont d'Arve 57

Immeuble

Type	Résidentiel
Nb. d'appartements	29
Surface locative appartements	1444 m ²
Surface locative commerciale	195 m ²
Macro rating	4.9 / 5.0

Données financières

Prix d'acquisition	13 900 000
Etat locatif annuel / RB%	568 488 / 4.1%
ROE Year 1/10/Avg*	0.2% / 2.2% / 1.7%
Réserve locative (Q.70%)	32%

Durabilité

Capex sur 10 ans (CHF mio)	3.1
Chauffage	Mazout
IDC	n. a.



Valeur ajoutée de l'acquisition pour Solvalor 61

- Immeuble résidentiel situé dans le quartier de Plainpalais à Genève, renforcement de la position du fonds à Genève
- Vétusté importante : planification d'une rénovation totale permettant de mettre les loyers au niveau du marché.

*ROE calculé avec un coefficient d'endettement à 18%

Livraisons – 3 projets livrés, investissement total de 18 millions, ROI 5.4%



Lausanne (VD)
Ch. Antoine-de-Chandieu 22

Projet: **Réno. + Surélév.**

Date de livraison: **Juil-25**
Investissement: **CHF 5 mio**
EL additionnel: **CHF 180'000**
ROI surélév.: **5.9%**



Genève (GE)
Rue des Voisins 5

Projet: **Réno. + Surélév.**

Date de livraison: **Juil-25**
Investissement: **CHF 9 mio**
EL additionnel: **CHF 214'000**
ROI surélév.: **5.2%** (post LDTR)



Pully (VD)
Ch. du Fau-Blanc 3-5

Projet: **Réno. + Surélév.**

Date de livraison: **Nov-25**
Investissement: **CHF 4 mio**
EL additionnel: **CHF 43'200**
ROI surélév.: **4.8%**

Permis de rénovation obtenus

Adresse	Coût	Projet
Ouchy 64, Lausanne (VD)	CHFm 3.0	Rénovation
Vassin 38-40, La Tour-de-Peilz (VD)	CHFm 2.2	Rénovation
Pré-Fleuri 13-15-17, Nyon (VD)	CHFm 2.3	Rénovation
Gare 36-38-40-42 / Ste- Luce 6-8, Lausanne (VD)	CHFm 8.6	Rénovation
Toises 3, Lutry (VD)	CHFm 1.7	Rénovation
TOTAL	CHFm 17.8	

Ventes – Lausanne (VD), Avenue Eugène-Rambert 14-18

- Immeubles ne répondant plus à la stratégie d’investissement de Solvalor 61
- Vente à la découpe en PPE
- Gain réalisé de **CHF 3.1 million** depuis le début de la vente, dont CHF 1.4 million depuis juin 2025
- Gain total prévisionnel de **CHF 6.9 millions**



CHF mio	Rambert 14	Rambert 18	Total
Nb. Appartements	9	7	16
Apts. Vendus	2	4	6
Prix de vente estimé	6.2	5.7	11.9
Prix de revient immeubles	1.4	2.2	3.6
Gain total (après impôt)	4.1	2.8	6.9
Dont: déjà réalisé	1.5	1.6	3.1
Dont: A réaliser futurs exercices	2.6	1.2	3.8

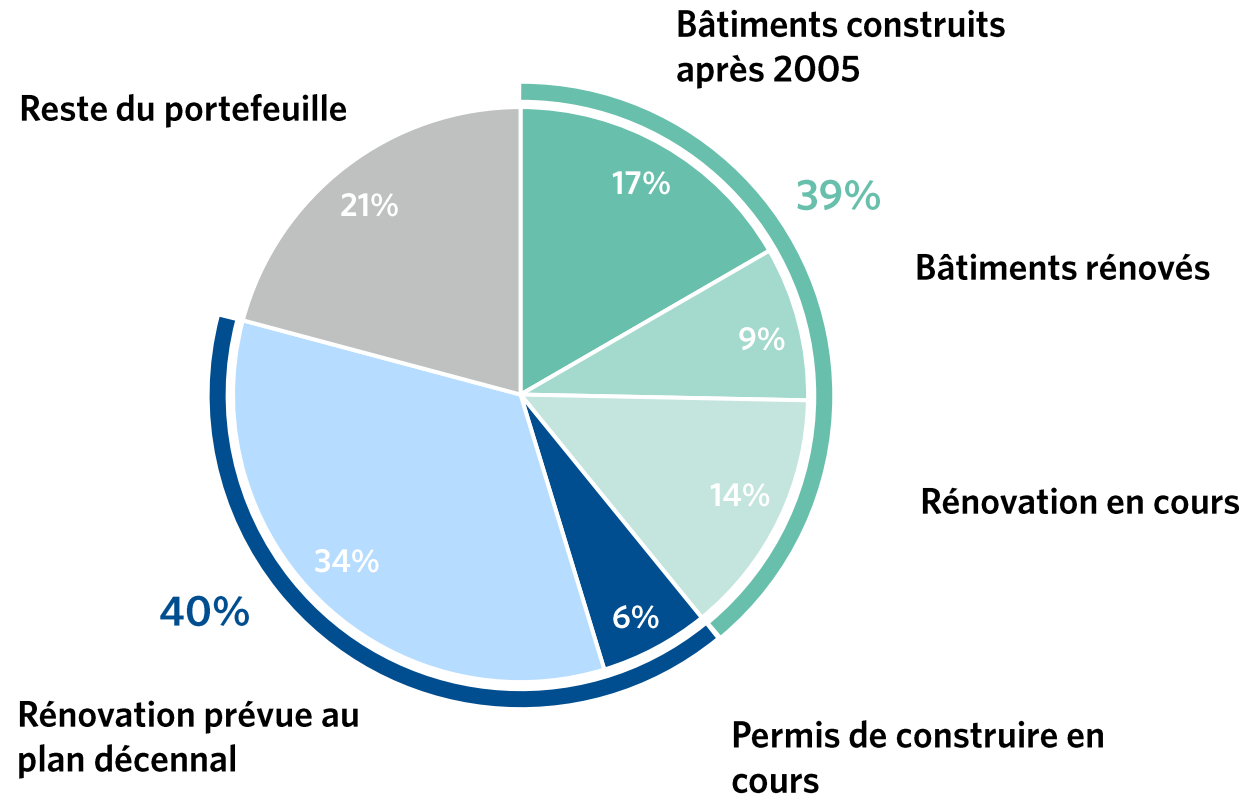
Construction – 7 projets en cours, ROI de 5.6% sur les densifications



Immeuble	Projet	Début	Fin	Avancement 31.12.2025	Capex tot.	Loyer add.	ROI densi.
Ochettaz 27a	Surélévation	sept-24	janv-26	97%	1.8	0.07	3.8%
	Rénovation				0.9		
Ochettaz 29a	Surélévation	sept-24	oct-26	62%	1.9	0.07	3.7%
	Rénovation				0.9		
Coudraie 7-9-11	Surélévation	mars-25	avr-26	81%	1.4	0.08	6.0%
	Rénovation				3.3		
Bois 8	Densification	sept-24	déc-26	70%	12.9	0.62	4.8%
	Rénovation				2.8		
Blancherie 14-24	Rénovation	sept-25	déc-26	42%	8.8	-	-
Préfaully 25b-c	Rénovation	sept-25	déc-26	22%	4.6	-	-
Bac / Petit Lancy 27 - 29 - 31	Densification	janv-26	oct-27	9%	12.7	0.83	6.5%
	Rénovation				6.9		
Total	Densification				31	1.71	5.6%
	Rénovation				28		

Rénovation – 39% du parc est neuf, rénové ou avec une rénovation en cours

Répartition du portefeuille selon l'état de rénovation des immeubles
(% de la surface de référence énergétique)



- **39% du parc** est neuf, rénové ou avec une rénovation en cours
- **Progression de 4% en 6 mois**
- Ce sera **79% du portefeuille** à l'issue du plan décennal d'investissement

A large, modern, multi-story apartment building with a green lawn in the foreground. The building has a brown facade and many windows. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the text "Résultats financiers".

Résultats financiers

Faits marquants – Résultats financiers

Revenus

Excellente performance de la croissance organique des revenus locatifs (+1.86%)

- Performance en lien avec les hausses de loyer observées dans les villes de Suisse romande
- Taux de vacance toujours très bas à 1.17%
- En comptant les nouvelles acquisitions, le revenu locatif a progressé de 5.12%

Compte de résultat

Progression de 17% du résultat net du fonds

- Le double effet de la hausse du loyer et de la baisse des charges hypothécaires entraine une progression du résultat net de 17%
- Le résultat net par part s'établit à CHF 2.96, en augmentation de 4% sur un an

Compte de fortune

Hause de 5% de la VNI par part par rapport au 31.12.2024

- La hausse de la VNI s'explique par l'augmentation des valeurs vénales et l'avancement des projets de construction
- Réduction de l'endettement à 14.6% suite à l'augmentation de capital de novembre 2025
- ROE de 1.88% sur 6 mois

Performance boursière

Progression du cours de bourse de 20.4% sur l'année 2025

- Forte progression en lien avec la baisse des taux d'intérêt et l'évolution du marché
- L'agio du fonds atteint 52% au 31.12.2025
- Solvalor 61 a surperformé l'indice SWIIT durant la première moitié de ce nouvel exercice : +9.6% vs +7.2%

Compte de résultat – Progression de 17% du résultat net du fonds

CHF millions	31.12.2025	31.12.2024	Variation %	Variation % like-for-like
Revenus locatifs	38.80	36.91	+5.1%	+3.8%
Entretien et réparations	(2.41)	(2.97)	-18.7%	-19.6%
Frais liés aux immeubles	(2.63)	(2.17)	+21.0%	+20.0%
Impôts immobiliers	(1.41)	(1.49)	-5.8%	-16.7%
Frais d'administration	(2.54)	(2.43)	+4.9%	+3.7%
TER	(4.49)	(3.76)	+19.4%	
Autres revenus & charges	0.87	0.28	+215.1%	
EBIT	26.19	24.37	+5.8%	
Impôts directs	(6.08)	(5.48)	+10.9%	
Intérêts hypothécaires	(1.95)	(2.40)	-18.9%	
Participations souscripteurs / autres	1.14	(0.02)		
Résultat net	19.30	16.46	+17.3%	
/ part (CHF)	2.96	2.84	+4.0%	
Gains (pertes) réalisés y.c. participations	1.48	(0.55)		
Résultat réalisé	20.78	15.92	+30.6%	
/ part (CHF)	3.18	2.75	+15.8%	
Gains non réalisés	9.11	12.12		
Résultat total	29.89	28.04	+6.6%	

- **Croissance du revenu locatif de 5.1%** : acquisitions, livraisons et hausses de loyer
- **Intérêts hypothécaires en baisse de 18.9%**
- **Impôts directs en hausse de 10.9%** : effet des nouvelles acquisitions
- **Gain réalisé de CHF 1.36 million** : vente de 3 appartements à Rambert 14-18
- **Résultat réalisé par part : CHF 3.18**

Compte de fortune et ratios AMAS – Hausse de 5% de la VNI, ROE 7.4%

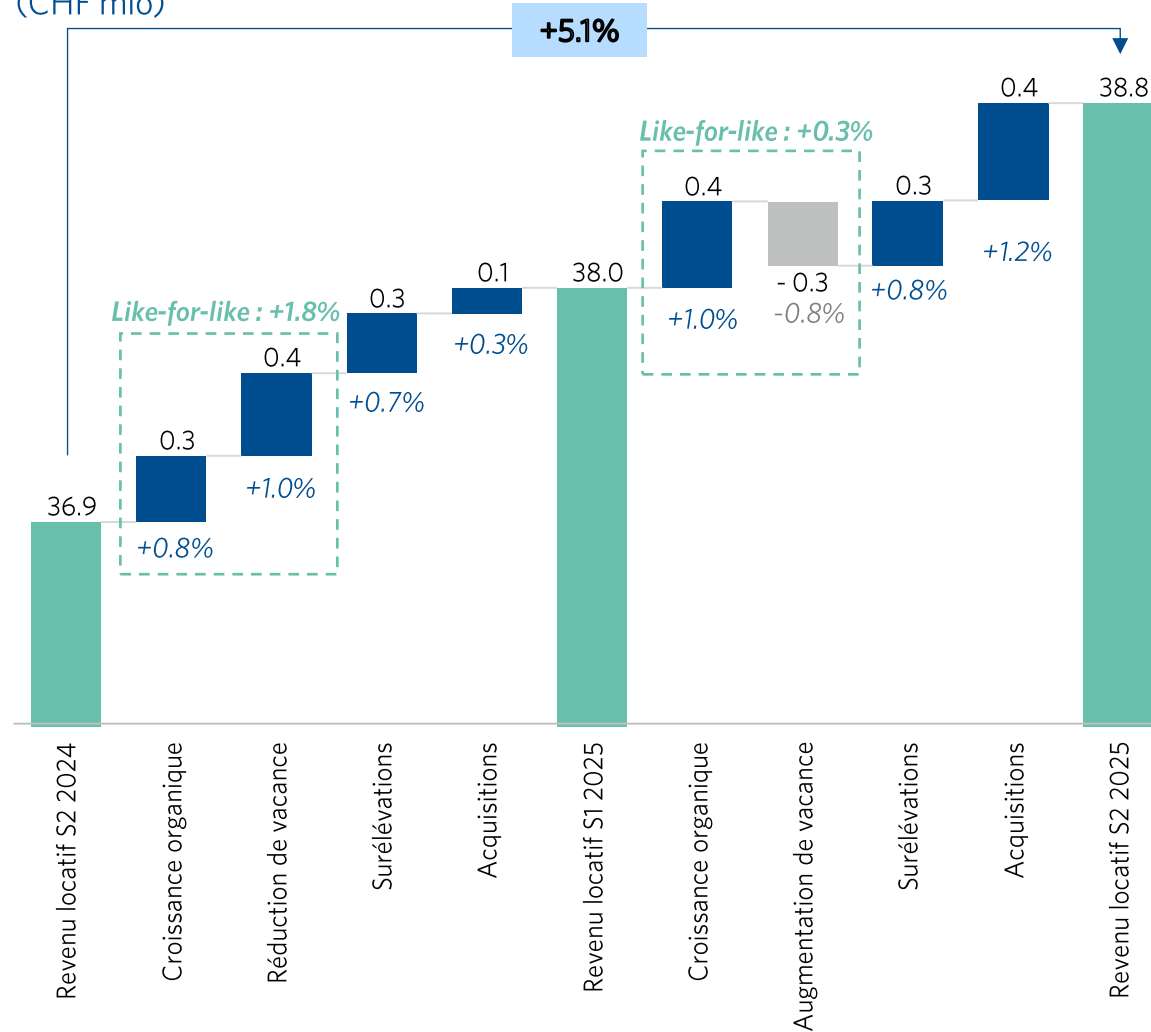
CHF millions	31.12.2025	31.12.2024	Variation %
Compte de fortune			
Fortune totale	1955	1710	+14.3%
Dettes	215	142	+51.1%
Autres passifs	102	190	-46.2%
Total passifs	317	332	-4.6%
Impôts de liquidation	(49)	(39)	+25.5%
Valeur nette d'inventaire	1589	1339	+18.7%
/ part (CHF)	243.38	231.35	+5.2%

Indices AMAS			
Taux de vacance	1.17%	1.44%	-0.28%
Coefficient d'endettement	14.64%	17.80%	-3.16%
Marge EBIT	67.52%	67.50%	+0.02%
TER GAV	0.74%	0.74%	-
Return on equity "ROE"	1.88%	2.09%	-0.21%
Return on invested capital "ROIC"	1.60%	1.82%	-0.22%
Rendement sur distribution	n.a.	n.a.	-
Payout ratio	n.a.	n.a.	-
Rendement de placement	2.16%	2.14%	+0.02%

- **Progression de 5% de la VNI par part**
- **Baisse du coefficient d'endettement** de 17.8% à 14.6%, toujours à un faible niveau par rapport à la moyenne des fonds
- **ROE semestriel en baisse à 1.88%** : effet temporaire de l'augmentation de capital de novembre
- **Marge EBIT stable à 67.52%**

Revenus locatifs: Croissance organique de 1.86% et vacance à 1.17%

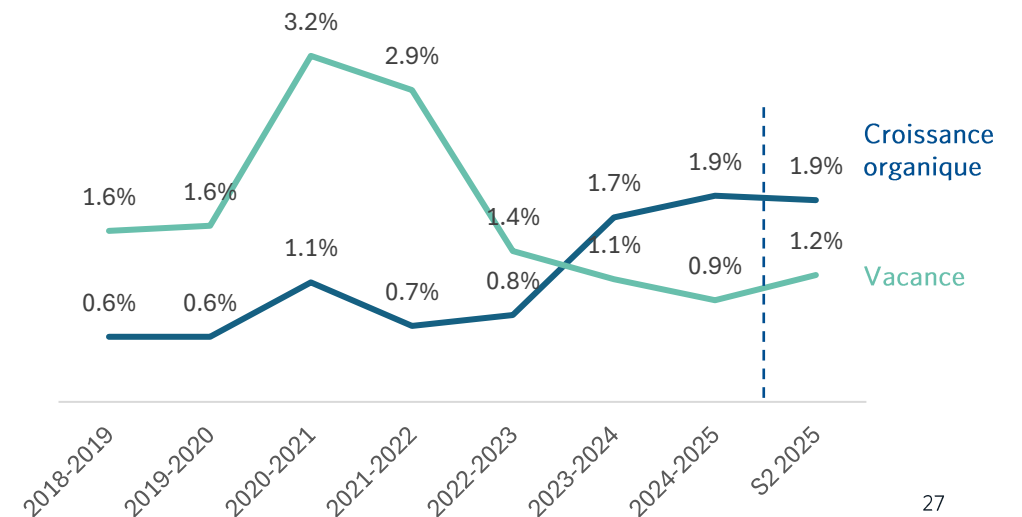
Evolution des revenus locatifs du portefeuille
(CHF mio)



Sur 12 mois glissants :

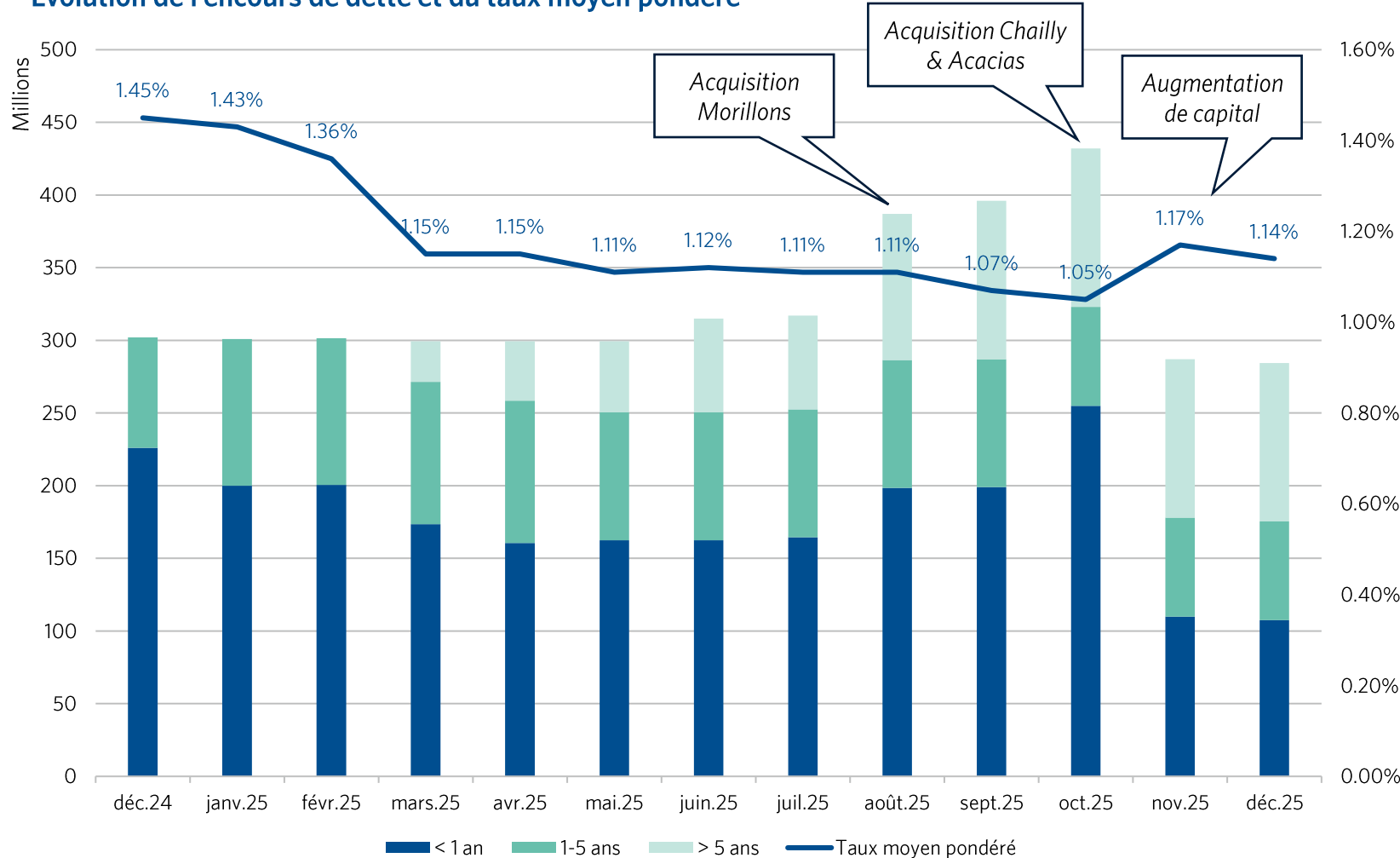
- Croissance organique des revenus à un niveau très élevé de +1.86%
- Les acquisitions représentent une hausse des revenus locatifs de 1.50%
- Le taux de vacance est à un niveau faible de 1.17% : légère augmentation par rapport au 30.06.25 en lien avec les rénovations en cours

Croissance organique des revenus locatifs et vacance (%)



Endettement: Nette baisse du coût de la dette pendant l'exercice

Evolution de l'encours de dette et du taux moyen pondéré



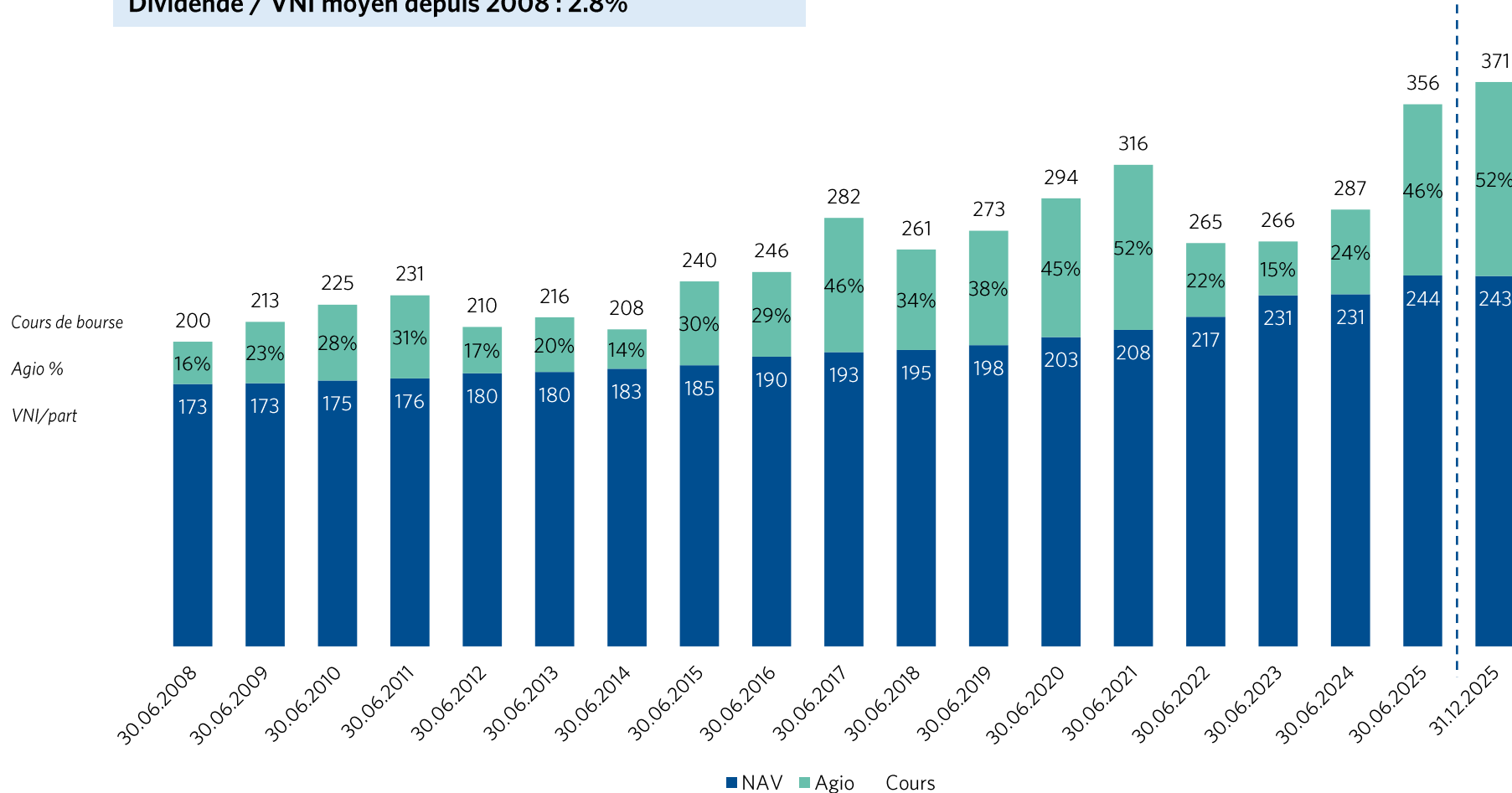
- **Nette baisse du coût moyen pondéré de la dette**
- **Intérêts hypothécaires en baisse de 18.9%** par rapport à décembre 2024
- **Allongement de la maturité moyenne** de la dette à 3.61 ans tout en maintenant une charge hypothécaire basse.

Maturité moy.: 1.35 1.34 1.34 1.85 2.03 2.13 2.37 2.27 2.61 2.80 2.49 3.66 **3.61**

Evolution de la VNI – Stratégie de création de valeur sur le long terme

Evolution de la VNI par part et du cours de bourse
(CHF / part)

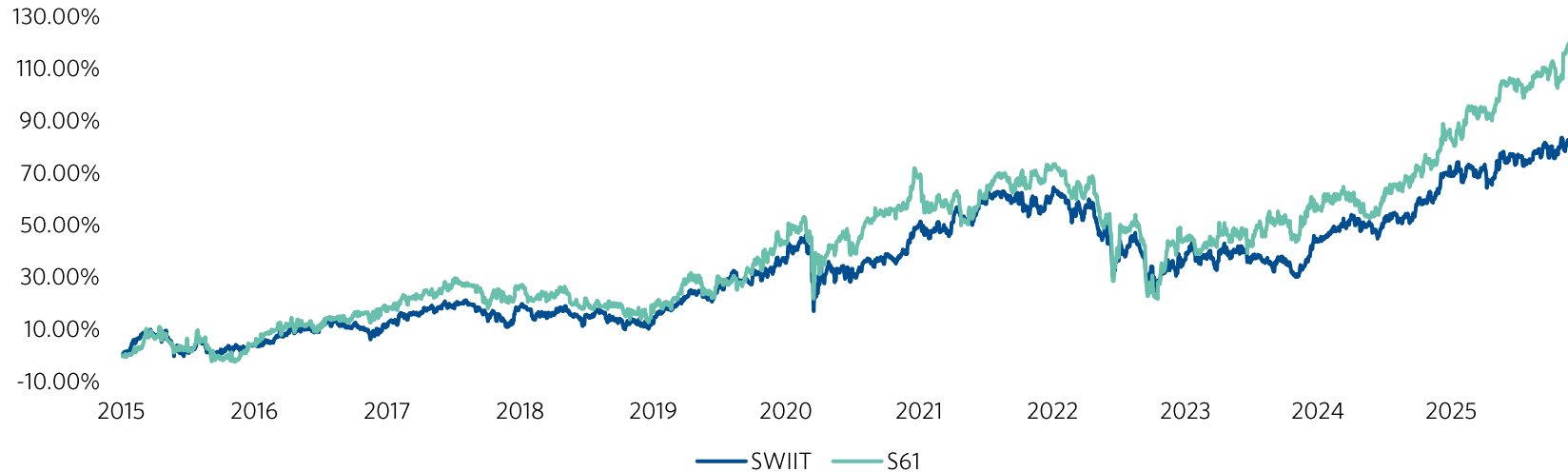
Progression annuelle de la VNI depuis 2008 : 2.0%
Dividende / VNI moyen depuis 2008 : 2.8%



- Progression régulière de la VNI : en moyenne 2.0% par an depuis 2008
- Agio de 52% au 31.12.2025, plus élevé que la moyenne depuis 2008 (29%)

Evolution du cours de bourse – Progression de 20% en 2025

Performance boursière
(div. réinvestis)



- **Performance de 20.4% du cours de bourse** sur l'année 2025
- **Meilleure performance annuelle des 10 dernières années** après 2019
- **Performance cumulée de 120.7% depuis 2015**
- **Nette surperformance de l'indice SWIIT** sur 2 ans

S61 (dividendes réinvestis)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Annuel	4.2%	12.3%	8.2%	-7.9%	22.5%	18.4%	1.8%	-16.1%	8.4%	17.1%	20.4%
Cumul	4.2%	17.0%	26.7%	16.6%	42.9%	69.1%	72.1%	44.5%	56.6%	83.3%	120.7%
Annualisé	4.2%	8.2%	8.2%	3.9%	7.4%	9.2%	8.1%	4.7%	5.1%	6.2%	7.5%

SWIIT SXI Real Estate TR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Annuel	4.2%	6.8%	6.6%	-5.3%	20.7%	10.8%	7.3%	-15.2%	5.0%	17.6%	10.6%
Cumul	4.2%	11.3%	18.7%	12.3%	35.6%	50.2%	61.2%	36.8%	43.6%	68.9%	86.8%
Annualisé	4.2%	5.5%	5.9%	3.0%	6.3%	7.0%	7.1%	4.0%	4.1%	5.4%	5.8%



Perspectives



Marché immobilier

- Le déséquilibre entre offre et demande de logements dans les centres-villes de Suisse romande est toujours marqué : attente d'un faible taux de vacance
- Maintien des taux d'intérêt à un niveau bas ou possible retour à un environnement de taux négatifs : valorisations immobilières attendues en hausse

Résultats financiers

- Poursuite de la croissance du loyer à un rythme toutefois plus modéré
- Maintien de taux hypothécaires bas, en parallèle une stratégie de blocage des hypothèques a été mise en place afin de sécuriser ces taux bas sur le long terme
- Gains en capitaux attendus en 2025-2026: poursuite de la vente des lots PPE

Portefeuille

- Livraison et commercialisation de la première partie du projet «Morillons»
- Livraison du projet de rénovation et nouvelle construction à Bois 8 (Ecublens, VD) ainsi qu'à Coudraie (Prilly, VD)
- Poursuite du plan de rénovation : 7 projets en cours et 5 permis obtenus

Acquisitions

- 2 acquisitions réalisées après le 31.12.2025 : voir slides suivantes
- Poursuite des acquisitions en lien avec la stratégie du fonds : immeubles résidentiels dans les centres-villes de Suisse romande
- Acquisitions selon opportunité dans un marché plus concurrentiel avec le retour des caisses de pension et des assurances dans l'immobilier direct

Acquisition hors exercice – Ch. du Vernay 8, Gland (VD)

Gland (VD), Ch. du Vernay 8	
Immeuble	
Type	Construction**
Nb. d'appartements	29
Surface locative appartements	-
Surface locative commerciale	632 m ²
Macro rating	4.2 / 5.0
Données financières	
Prix de revient final estimé	12 450 000
Etat locatif annuel / RB%	773 080 / 5.5%
ROE Year 1/10/Avg*	2.3% / 2.4% / 2.3%
Réserve locative (Q.70%)	-- (neuf)
Durabilité	
Capex sur 10 ans (CHF mio)	--
Chauffage	Pompe à chaleur
CECB	n. a.



Valeur ajoutée de l'acquisition pour Solvalor 61

- Acquisition d'un projet de construction livré «clé en main», destiné à accueillir des studios meublés, idéalement localisé proche de la gare CFF de Gland.
- ROE très attractif de 2.4% stable sur 10 ans (aucun CAPEX à prévoir).
- Bâtiment neuf contributeur à la baisse des émissions de CO₂ du fonds.

*ROE calculé avec un coefficient d'endettement à 18%

**Affectation une fois livré : commercial

Acquisition hors exercice – Av. de Beaumont 10, Lausanne (VD)

Lausanne (VD), Av. de Beaumont 10

Immeuble

Type	Résidentiel
Nb. d'appartements	9
Surface locative appartements	617 m ²
Surface locative commerciale	157 m ²
Macro rating	4.8 / 5.0

Données financières

Prix d'acquisition	5 450 000
Etat locatif annuel / RB%	328 832 / 3.5%
ROE Year 1/10/Avg*	1.8% / 1.8% / 1.8%
Réserve locative (Q.70%)	-- (remise à neuf)

Durabilité

Capex sur 10 ans (CHF mio)	3.1
Chauffage	CAD
CECB (enveloppe/global)	G/C



Valeur ajoutée de l'acquisition pour Solvalor 61

- Immeuble résidentiel de style situé à proximité du CHUV dans un emplacement résidentiel de choix
- Projet d'entière remise en état permettant de débloquer immédiatement les loyers du marché avec des logements rénovés et qualitatifs

*ROE calculé avec un coefficient d'endettement à 18%

Trajectoire financière prévisionnelle



	Chiffres historiques			Projections				
	2023-2024	2024-2025	2025 S2	2026 S1	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
CHF mio	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029
Etat locatif	65.94	75.58	39.26	41.98	81.24	87.95	89.08	91.28
<i>Croissance % (yoy)</i>		14.6%			7.5%	8.3%	1.3%	2.5%
Vacance	(0.75)	(0.71)	(0.46)	(0.37)	(0.82)	(0.88)	(0.93)	(1.00)
Revenus locatifs	65.20	74.88	38.80	41.61	80.41	87.07	88.15	90.29
Intérêts intercalaires de construction	1.00	0.49	0.64	0.78	1.42	1.86	3.15	3.76
Autres revenus (y.c. participation des souscripteurs)	4.37	0.63	1.95	0.34	2.29	1.50	0.99	1.83
Revenus totaux	70.57	75.99	41.39	42.73	84.12	90.42	92.29	95.87
Entretien et réparations	(4.45)	(5.17)	(2.83)	(2.89)	(5.71)	(5.98)	(5.39)	(5.37)
Frais liés aux immeubles	(4.02)	(5.59)	(2.63)	(2.44)	(5.07)	(5.44)	(5.39)	(5.43)
Impôt foncier	(2.66)	(2.88)	(1.41)	(1.90)	(3.31)	(3.70)	(3.88)	(4.13)
Frais d'administration (régies)	(4.29)	(4.91)	(2.54)	(2.92)	(5.46)	(5.94)	(6.02)	(6.16)
Charges opérationnelles	(15.42)	(18.56)	(9.41)	(10.15)	(19.56)	(21.05)	(20.68)	(21.10)
EBITDA	55.15	57.43	31.98	32.58	64.56	69.37	71.61	74.77
Amortissement	(0.06)	(0.07)	(0.05)	0.04	(0.01)	(0.09)	(0.12)	(0.17)
TER	(7.02)	(8.11)	(4.49)	(4.41)	(8.90)	(9.54)	(10.47)	(10.98)
Impôts directs	(11.43)	(10.66)	(6.08)	(6.13)	(12.21)	(13.16)	(13.43)	(13.44)
Autres charges	(0.03)	(0.29)	(0.10)	(0.40)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.50)
Intérêts hypothécaires	(5.60)	(4.30)	(1.95)	(1.90)	(3.85)	(4.48)	(4.78)	(5.29)
Résultat net	31.01	33.99	19.30	19.79	39.09	41.60	42.32	44.40
/ part (CHF)	5.36	5.87	2.96	3.03	6.00	6.00	5.93	6.05
Gains / (pertes) réalisés y.c. particip. Souscripteurs	-	1.07	1.48	4.56	6.03	-	-	-
Résultat réalisé	31.01	35.06	20.78	24.35	45.13	41.60	42.32	44.40
/ part (CHF)	5.36	6.06	3.18	3.73	6.91	6.00	5.93	6.05
Ratios financiers								
Taux de pertes sur loyer	1.39%	0.94%	1.17%	0.87%	1.01%	1.00%	1.04%	1.09%
Marge EBIT	68.60%	66.15%	67.52%	68.74%	68.60%	69.11%	69.73%	69.96%
TER GAV	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%	0.74%
Coefficient d'endettement	15.23%	17.59%	14.64%	17.62%	17.62%	16.80%	16.78%	16.72%
Coût de la dette moyen pondéré	2.34%	1.63%	1.11%	1.09%	1.10%	1.25%	1.26%	1.26%

Malgré le soin apporté à la préparation et à la présentation d'informations actualisées, et compte tenu du fait que le matériel contenu dans cette présentation peut inclure des informations provenant de sources publiques qui n'ont pas été vérifiées de manière indépendante, aucune déclaration ou garantie n'est faite quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité des informations.

Ce document et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi, ni ne peuvent être considérés comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autres. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement.

Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels ainsi que les factsheets trimestrielles. Les performances historiques ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par le produit 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.