

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

(Immobilienfonds schweizerischen Rechts)

Emission 2026 von neuen Anteilen gegen Bezugsrecht

Bezugsfrist	19. Oktober bis 30. Oktober 2026, 12.00 Uhr
Bezugsrechtshandel	19. Oktober bis 28. Oktober 2026
Bezugsverhältnis	12 bisher gehaltene Anteile SOLVALOR 61 berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil SOLVALOR 61
Bezugspreis	CHF 258.50 netto je neuem Anteil SOLVALOR 61 Der Bezugspreis wurde in Übereinstimmung mit dem "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds festgelegt; er basiert auf dem Nettoinventarwert zum 30. Juni 2026 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag nach Abzug der für das Geschäftsjahr 2025-2026 ausgeschütteten Dividende, Immobilienveräusserungsgewinne oder -verluste, die bei Transaktionen verbucht werden, die seit dem 30. Juni 2026 getätigt wurden, die Steuern, die auf Beteiligungen an den aufgelaufenen Erträgen erhoben werden, sowie die Ausgabekommission gemäss dem "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds ein.
Liberierung	6. November 2026
Art der Emission	Die Emission wird kommissionweise durchgeführt ("best effort basis"), was keine Festübernahme sondern nur ein öffentliches Bezugsangebot an die bisherigen Anteilscheininhaber in der Schweiz bedeutet. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung aufgrund der eingegangenen Zeichnungen nach Ablauf der Zeichnungsfrist festgelegt. Somit kann das angestrebte Maximum neuer Anteile unterschritten werden und sich somit das ursprünglich angegebene Emissionsvolumen reduzieren. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist die nicht gezeichneten Anteile mit gebotener Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den in den folgenden Kapiteln aufgeführten Bedingungen angeboten.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Handelswährung	CHF (Schweizer Franken)
Abrechnungsstelle / Depotbank	UBS Switzerland AG
Valorenummer / ISIN / Ticker-Symbol	Anteile: 278.545 / CH0002785456 / SOL Bezugsrechte: 159.563.214 / CH1595632147 / SOL1

Durchführende Bank:

UBS AG

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

Für die Emission ist nur der französische Prospekt massgebend.

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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

Verkaufsrestriktionen	3
Bezugsangebot	5
Risiken	7
Allgemeine Angaben über SOLVALOR 61	10
Jahresbericht 2025 / 2026	Anhang A
Prospectus avec contrat intégré – juin 2026	Anhang B

VERKAUFSRESTRIKTIONEN

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

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

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

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

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

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

European Economic Area

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 made at any time:

- (i) to any legal entity that is a qualified investor as defined in paragraph 15 of Schedule 1 to the POATRs;
- (ii) to fewer than 150 persons (other than qualified investors as defined in paragraph 15 of Schedule 1 to the POATRs) in the UK; or

(iii) 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.

BEZUGSANGEBOT

Rechtsgrundlage

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

Emission gegen Bezugsrechte

Aufgrund von 6'560'073 ausstehenden Fondsanteilen per 29. September 2026 (nach Handelsschluss) werden den bisherigen Inhabern von Anteilen SOLVALOR 61

maximal 546'672 neue Anteile SOLVALOR 61

vom 19. Oktober bis 30. Oktober 2026 12.00 Uhr zu folgenden Bedingungen angeboten:

1. Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Zwölf (12) Bezugsrechte berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil SOLVALOR 61 gegen Zahlung des Ausgabepreises in bar.

Letzter Handelstag der Anteile inkl. Bezugsrecht ist Freitag, 16. Oktober 2026; ab Montag, 19. Oktober 2026 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

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

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

2. Bezugspreis

CHF 258.50 netto je neuem Anteil SOLVALOR 61

Der Bezugspreis wurde gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds festgelegt. Er basiert auf dem Nettoinventarwert zum 30. Juni 2026 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag nach Abzug der für das Geschäftsjahr 2025-2026 ausgeschütteten Dividende, Immobilienveräusserungsgewinne oder -verluste, die bei Transaktionen verbucht werden, die seit dem 30. Juni 2026 getätigt wurden, Steuern, die auf Beteiligungen an den aufgelaufenen Erträgen erhoben werden, sowie die Ausgabekommission gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds ein.

3. Ausübung des Bezugsrechtes

Die Investoren werden durch ihre Depotbank über das Vorgehen zur Ausübung ihrer Bezugsrechte informiert. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Zudem können die Investoren während der Dauer des Bezugsrechtshandels ihre Depotbank anweisen, ihre Bezugsrechte ganz oder teilweise an der SIX Swiss Exchange zu verkaufen oder zusätzliche Bezugsrechte zu kaufen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich). Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung ab dem 30. Oktober 2026, 12.00 Uhr.

4. Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 19. Oktober bis 28. Oktober 2026 an der SIX Swiss Exchange statt. Weder UBS Switzerland AG noch eine mit ihr verbundene Gesellschaft hat eine Funktion als "Market Maker" in den Bezugsrechten.

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

5. Ex-Notierung

Ab dem 19. Oktober 2026 werden die Anteile SOLVALOR 61 ex-Bezugsrecht an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

6. Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile SOLVALOR 61 erfolgt am 6. November 2026.

7. Kotierung

Die Kotierung der neuen Anteile SOLVALOR 61 gemäss "Standard für kollektive Kapitalanlagen" der SIX Swiss Exchange wurde auf den 6. November 2026 beantragt und bewilligt.

8. Ausgestaltung und Lieferung der neuen Anteile

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

9. Ausschüttungsberechtigung der neuen Anteile

Die neuen Anteile sind ab dem 6. November 2026 gewinnberechtigt. Die Gewinnanteile für das Geschäftsjahr 2026/27 werden voraussichtlich im Oktober 2027 ausgeschüttet.

10. Force Majeure

Die Fondsverwaltung ist berechtigt, aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder börsentechnischer Natur oder anderen schwerwiegenden Vorkommnissen jederzeit vor Beginn des Bezugsrechtshandels, derzeit vorgesehen für den 19. Oktober 2026, die Emission von neuen Anteilen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen. Ein entsprechender Beschluss würde mittels Pressecommuniqué veröffentlicht.

RISIKEN

Investitionsrisiken

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

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

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

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

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

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

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

Beschränkte Liquidität

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

Zinsentwicklung

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

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

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

Risiken aufgrund von Fremdfinanzierung

SOLVALOR 61 kann im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Limiten Fremdfinanzierungen einsetzen. Der Einsatz von Fremdkapital kann die Rendite erhöhen, gleichzeitig aber auch Verluste verstärken.

Bewertung der Immobilien

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

Erstellen von Bauten, Bauprojekte

Die Fondsleitung kann für Rechnung des Fonds Investitionen in Bauten tätigen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum notwendig machen, und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei grösseren Projekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden. Darüber hinaus bewertet die Fondsleitung die betrieblichen CO₂-Emissionen der Immobilien im Portfolio. Um die im Fondsvertrag festgelegte Verpflichtung zu erfüllen, diese Emissionen auf unter 12 kg CO₂/m²/Jahr zu senken, sind an gewissen Gebäuden energetische Sanierungsarbeiten geplant. Obwohl die Fondsleitung bestrebt ist, diese zukünftigen Arbeiten im Kaufpreis und Marktwert der Liegenschaften zu berücksichtigen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die finalen Aufwendungen im Zusammenhang mit den energetischen Sanierungsarbeiten höher ausfallen als erwartet. Auch Renovierungsarbeiten unterliegen den oben genannten baulichen Risiken.

Umweltrisiken

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

Nachhaltigkeits- und Klimarisiken

Klimawandel sowie Ereignisse oder Entwicklungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung können sich auf den Wert und die finanzielle Lage des Fonds auswirken. Hierzu zählen insbesondere physische Risiken sowie Transitionsrisiken aufgrund verschärfter gesetzlicher Anforderungen.

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

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

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

Preisbildung

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

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

Wertentwicklung des Immobilienfonds

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

ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER SOLVALOR 61

Der Fonds

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

Das Portfolio des Immobilienfonds SOLVALOR 61 fokussiert sich auf Wohnliegenschaften an ausgezeichneter Lage in Ballungszentren der Westschweiz, vorwiegend in den Städten Lausanne und Genf sowie in der übrigen Genferseeregion. Mit einer Allokation von 92.8% in Wohnliegenschaften per 30. Juni 2026, stellt SOLVALOR 61 einer der reinsten Wohn-Immobilienfonds auf dem Markt dar.

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

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

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

Per 30. Juni 2026 hielt der Fonds 131 Liegenschaften mit einem Gesamtvermögen von CHF 2.1 Mrd. und einem Nettofondsvermögen von CHF 1.7 Mrd.

Struktur des Immobilienportfolios von SOLVALOR 61 (zum Verkehrswert) per 30. Juni 2026

Wohngebäude	92.8%
Gebäude mit gemischter Nutzung	3.7%
Gewerbeimmobilien	0.7%
Liegenschaften im Bau	2.8%
Total	100%

Verschiedene Kennzahlen per 30. Juni 2026

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'115 Mio.
Gesamtvermögen	CHF	2'119 Mio.
Nettofondsvermögen des Fonds	CHF	1'665 Mio.
Hypothekarschulden und andere Darlehen, die nicht durch Hypotheken gesichert sind	CHF	362 Mio.
Gestehungspreis der Liegenschaften	CHF	1'601 Mio.
Zahlen pro Anteil		
Netto-Inventarwert	CHF	255.12
Ausgeschütteter ordentlicher Ertrag	CHF	5.45

Organe und Geschäftsleitung der Realstone SA

Realstone SA ist eine Verwaltungsgesellschaft von Anlagefonds nach Schweizer Recht und mit Sitz in Lausanne. Sie nimmt die Leitung des Immobilienanlagefonds SOLVALOR 61 wahr. Bei der Verwaltung arbeitet Realstone SA mit Immobilienagenturen der Kantone Waadt, Genf und Bern zusammen, die gegenwärtig mit der Verwaltung der 131 Liegenschaften aus dem Portfolio von SOLVALOR 61 beauftragt sind.

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

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

Julian Reymond, CEO
Guillaume Fahrni, CFO

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich und Basel

Revisionsstelle

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

Ständige Experten

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

Steuern

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

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

Publikation der Kurse

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

Verwendung des Nettoerlöses

Der Erlös aus der Kapitalerhöhung 2026 wird verwendet, um (A) den Erwerb von Gebäuden und Bauprojekten in der Westschweiz zu finanzieren, (B) Investitionen in Bau- und Renovationsprojekte zu finanzieren und (C) die Hypothekarschulden des Fonds zu amortisieren, um den Verschuldungsgrad auf einem moderaten Niveau zu halten.

A. Akquisitionsfinanzierungen

Im Folgenden finden Sie eine Liste der wichtigsten Akquisitionen, die mit dem Fonds Solvalor 61 getätigt und durch die Kapitalerhöhung 2026 finanziert werden:

Kanton	Gemeinde	Typ	Status	Kaufpreis (gerundet)	Brutto ertrag
GE	Genf	Wohngebäude	2025 erworben	CHF 13.9 Mio	4.1%
VD	Gland	Liegenschaften im Bau	2026 erworben	CHF 12.5 Mio*	6.2%
VD	Lausanne	Wohngebäude	2026 erworben	CHF 9.2 Mio*	3.3%
VD	Lausanne	Liegenschaften im Bau	2026 erworben	CHF 6.3 Mio*	3.4%
GE	Genf	Wohngebäude	2026 erworben	CHF 9.6 Mio	3.6%
GE	Genf	Wohngebäude	2026 erworben	CHF 12.1 Mio	3.3%
GE	Genf	Gebäude mit gemischter Nutzung	2026 erworben	CHF 14.2 Mio	3.3%
VD	Territet	Wohngebäude	2026 erworben	CHF 9.3 Mio	4.1%
VD	Vevey	Gebäude mit gemischter Nutzung	2026 erworben	CHF 11.3 Mio	3.9%
GE	Genf	Wohngebäude	2026 erworben	CHF 60.0 Mio**	2.6%
NE	Neuenburg	Wohngebäude	2026 erworben	CHF 21.5 Mio	3.9%
Total				CHF 179.7 Mio.	3.5%
Zu finanzierender Betrag***				CHF 167.7 Mio.	3.6%

*Beinhaltet auch die Baukosten

**Die Liegenschaft wurde im Rahmen einer teilweisen Sacheinlage von CHF 12.0 Mio. erworben.

***Die Sacheinlage von CHF 12.0 Mio. im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft Dumas 9-11 ist nicht Bestandteil der Kapitalerhöhung.

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

B. Finanzierung von Investitionen in Bau- und Renovierungsvorhaben

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

C. Reduzierung der Hypothekarschulden

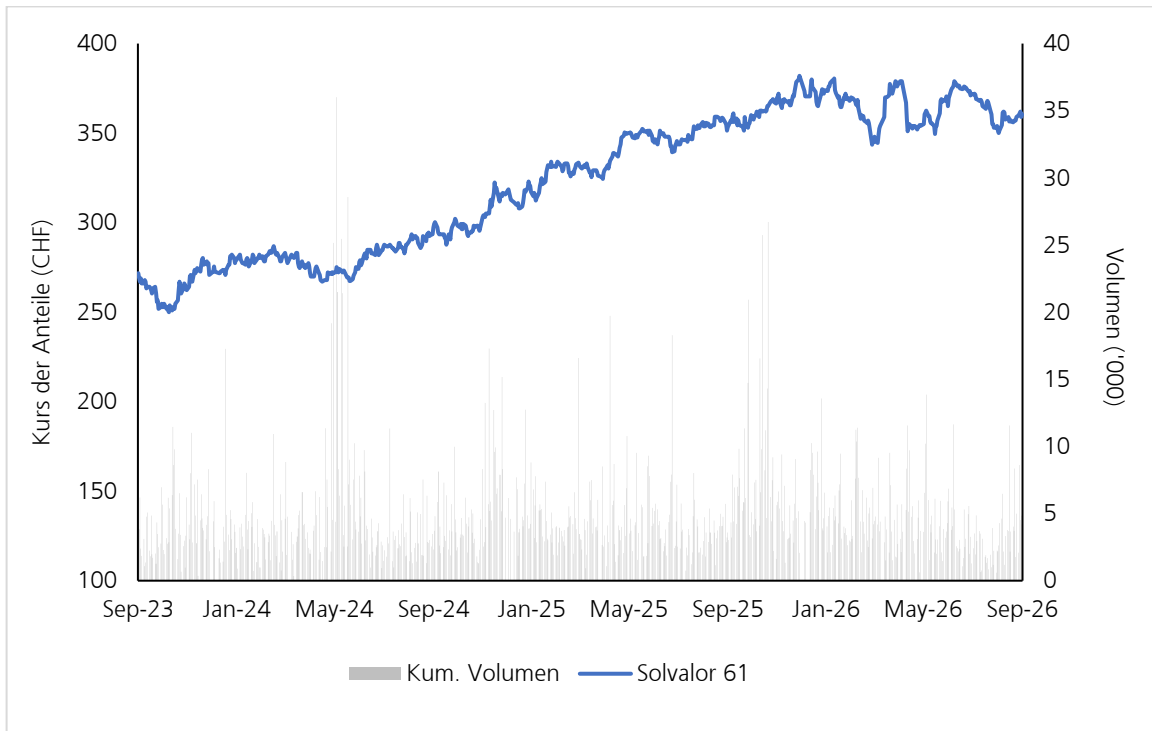
Der Emissionserlös wird ausserdem für den Abbau der Hypothekarschulden des Fonds verwendet, mit dem Ziel, die Verschuldungsquote niedrig bis moderat zu halten.

Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Am 7. Juni 2024 wurden im Rahmen einer Bezugsrechtsemission 723'473 neue Fondsanteile ausgegeben. Am 11. Juli 2025 folgte die Ausgabe von 14'903 neuen Anteilen im Rahmen einer Sacheinlage für eine Wohnimmobilie in Genf (GE), bevor am 5. November 2025 weitere 725'335 Fondsanteile durch eine Bezugsrechtsemission ausgegeben wurden. Am 15. Juli 2026 wurden schliesslich nochmals 32'051 neue Anteile im Rahmen einer Sacheinlage für eine Wohnimmobilie in Genf (GE) ausgegeben.

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

Kursentwicklung



Quelle: Bloomberg zum 25. September 2026

Kursentwicklung in Zahlen

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

Anteile SOLVALOR 61	2022	2023	2024	2025	2026
Höchst	332.5	296.0	303.0	372.0	380.5
Tiefst	228.0	260.3	285.0	319.0	343.5

Quelle: Bloomberg

Ausschüttungen total (brutto in CHFm)

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

Quelle: Jahresberichte

Ende Geschäftsjahr / Couponszahlungen

30. Juni / Oktober

Gründung / Prospectus avec contrat intégré

30. Juni 1961 / Juni 2026

Dokumente

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

Wesentliche Veränderungen seit dem 30. Juni 2026

Seit dem letzten Jahresabschluss am 30. Juni 2026 haben sich in der Finanzlage des Fonds SOLVALOR 61 folgende wesentliche Veränderungen ergeben:

- Erwerb einer Wohnliegenschaft an der Avenue Dumas 9-11 in Genf am 1. Juli 2026 mittels teilweiser Sacheinlage (CHF 12,0 Mio.) zu einem Gesamtpreis von CHF 60,0 Mio.
- Erwerb einer Wohnliegenschaft an der Rue du Rocher 31-37 in Neuenburg am 4. September 2026 zu einem Gesamtpreis von CHF 21,5 Mio.
- Verkauf einer Stockwerkeigentumseinheit an der Avenue Rambert 14 in Lausanne am 15. Juli 2026 zu einem Preis von CHF 0,94 Mio.

Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

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

Lausanne, 29. September 2026

Die Geschäftsleitung
Realstone SA



FONDS IMMOBILIER SUISE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO



25

26

JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2026

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Lage am Wohnimmobilienmarkt	09
02	Nachhaltigkeit	
	Build for Better -Strategie	12
	Umweltrelevante Kennzahlen	13
	EESG-Aktionsplan	15
03	Immobilienbestand	
	Akquisitionen	18
	Verkäufe	19
	Abgeschlossene Projekte	19
	Laufende Bau- und Sanierungsprojekte	21
	Weiterer Verlauf des Sanierungsprogramms	23
	Perspektiven	24
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	26
	Ergebnis des Geschäftsjahres	27
05	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	29
	Erfolgsrechnung	30
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	31
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	33
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	33
	Vergütungssätze	34
	Dividendenausschüttung	34
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	35
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	36
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	37
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	38
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	40
	Liegenschaftenbestand	41
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	73
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	76
	Disclaimer	76

01

Einleitung



Präsentation

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

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

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

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

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

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

Route des Morillons 24-26, Genf



Grusswort der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren

Der Fonds Solvalor 61 feiert in diesem Jahr sein 65-jähriges Bestehen. Das Geschäftsjahr 2025/26 war geprägt von einer, die eine Erhöhung der Ausschüttung pro Anteil ermöglichte. Diese Entwicklung ist auf das qualitative Wachstum des Portfolios in den vergangenen Geschäftsjahren zurückzuführen.

Zum 30. Juni 2026 überschritt der Verkehrswert des Portfolios erstmals die Marke von CHF 2 Milliarden. Dieses Wachstum steht im Einklang mit der Strategie, die Solvalor 61 seit Jahrzehnten erfolgreich verfolgt. Die in den Jahren 2025 und 2026 getätigten Akquisitionen haben insbesondere die Präsenz des Fonds in Lausanne und Genf gestärkt. Dadurch ist der Anteil dieser beiden Gemeinden am Fondsportfolio auf fast 50 % gestiegen. Gleichzeitig bestätigt Solvalor 61 seine starke Ausrichtung auf den Wohnimmobilienbereich: Zum 30. Juni 2026 entfielen 93 % des Immobilienvermögens auf Wohnimmobilien.

Dieses Wachstum ging mit einer Verbesserung der operativen Performance des Anlagefonds und der von ihm verwalteten Immobilien einher. So stieg die EBIT-Marge auf 67.72 %, während die Leerstandsquote unter 1 % blieb und die Anlagerendite im zweiten Geschäftsjahr in Folge über 7 % lag. Diese Ergebnisse spiegeln die erfolgreiche Arbeit unserer Teams wider und ermöglichen es dem Fonds, die Ausschüttung auf CHF 5.45 pro Anteil zu erhöhen. Dies ist bereits die dritte Erhöhung innerhalb von drei Jahren.

Diese positive Entwicklung ist Teil des Ansatzes von Solvalor 61 zur nachhaltigen Wertschöpfung, der im Mittelpunkt der Strategie steht. Die Fortschritte werden von einem gemeinsamen Ziel geleitet: dem Aufbau eines hochwertigen Portfolios, das heute eine starke Performance erzielt und langfristig Werte bewahrt und schafft. Die seit mehreren Jahren verfolgte Strategie der Sanierung und Verdichtung erfährt durch die Fertigstellung von drei Sanierungs- und Aufstockungsprojekten sowie elf laufenden Projekten konsequent weitergeführt. Diese Dynamik spiegelt sich auch in einem Anstieg des Anteils an Neubauten im Portfolio wider – insbesondere dank der Fertigstellung der Wohnliegenschaft im Genfer Stadtteil « Les Morillons ».

Der Genferseeraum ist nach wie vor eine besonders attraktive Region für Investitionen in Wohnimmobilien. Mit einer Leerstandsquote, die deutlich unter dem nationalen Durchschnitt liegt, sowie überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstumsprognosen sind die wichtigsten Indikatoren für Investoren nach wie vor günstig. Der Fonds hält daher an seiner Strategie fest und wird weiterhin gezielt in Wohnimmobilien in den urbanen Zentren der Westschweiz investieren.

Zur Unterstützung der weiteren Entwicklung des Fonds ist im Oktober 2026 eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 141 Millionen vorgesehen. Damit sollen die elf seit der letzten Kapitalerhöhung getätigten Akquisitionen finanziert werden. Bei den erworbenen Liegenschaften handelt es sich mehrheitlich um Wohnliegenschaften, während die übrigen Objekte gemischt genutzt werden. Sie befinden sich schwerpunktmässig in den urbanen Zentren der Westschweiz, wobei insbesondere 67 % des Gesamtbetrags der Akquisitionen des Geschäftsjahres auf Immobilien in Genf entfallen. Neben ihrer attraktiven Lage verfügen die Liegenschaften über beträchtlichem Mietsteigerungspotenzial und bieten damit zusätzliche Möglichkeiten zur Wertsteigerung des Portfolios in den kommenden Jahren.

Diese Perspektiven bestätigen die langfristige Ausrichtung des Fonds: ein qualitativ hochwertiges Wohnimmobilienportfolio mit Fokus auf die urbanen Zentren der Westschweiz, das stabile Erträge, langfristiges Wertsteigerungspotenzial und Nachhaltigkeit miteinander verbindet.

Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern für das entgegengebrachte Vertrauen und wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre des Jahresberichts 2025-2026.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Der Fonds in Kürze

CHF **2.12 Milliarden**
Gesamtvermögen



131

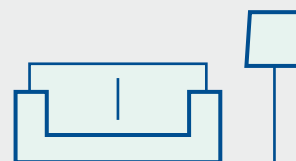
Liegenschaften im
Immobilienbestand
zum 30.06.2026



Dividende pro
Anteil, ausgezahlt
zum 07.10.2026

3653

Wohnungen im
Immobilienbestand



15.59 kg/m²/Jahr

durchschnittliche
CO₂-Emissionen 2025

111.50 kWh/m²/Jahr

durchschnittliche
Energieintensität 2025



2037 kW

Photovoltaik-Leistung
zum 31.12.2025

Kennzahlen



Kennzahlen

	am 30.06.2026 CHF	am 30.06.2025 CHF
Gesamtvermögen	2'119'261'024.23	1'803'978'703.11
Nettofondsvermögen	1'665'415'063.29	1'410'111'058.86
Verkehrswert der Liegenschaften	2'114'588'000.00	1'791'234'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	59'218'000.00	0.00
Börsenkurs	375.00	356.00
Anzahl Liegenschaften	131	118

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

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	am 30.06.2026	am 30.06.2025
Mietzinsausfallrate	0.92 %	0.94 %
Fremdfinanzierungsquote	17.10 %	17.59 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.72 %	66.15 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.74 %	0.74 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.62 %	0.69 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	6.70 %	7.39 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.58 %	6.02 %
Ausschüttungsrendite	1.44 %	1.50 %
Ausschüttungsquote	94.13 %	91.96 %
Agio	46.99 %	46.12 %
Anlagerendite	7.08 %	7.57 %

Periode	¹ 2026	2025	5 Jahre	Berichtsjahr 2025/2026
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
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 %

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

¹ Vom 1. Januar bis 30. Juni 2026.

² Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT) umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

Organisation

Fondsleitung

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Verwaltungsrat

Yann Wermeille

Präsident

Yvan Schmidt

Vizepräsident

Esteban Garcia

VR-Mitglied

Geschäftsleitung

Julian Reymond

CEO

Guillaume Fahrni

CFO

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille (*bis zum 11. Juni 2026*), Adrien Dechamboux (*seit dem 11. Juni 2026*) und Sönke Thiedmann

Wüest Partner AG, Zweigniederlassung Genf

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und Vincent Clapasson

Depotbank

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genf

burri & burri plus immobilien-treuhand

3007 Bern

de Rham SA

1005 Lausanne

Gerama SA

1701 Freiburg

GRANGE Immobilier SA

1208 Genf

Fondsstrategie

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

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

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

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

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

Lage am Wohnimmobilienmarkt

In einem volatileren weltwirtschaftlichen Umfeld bleibt die Schweiz stabil

Aus makroökonomischer Sicht stellen die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten den wichtigsten Unsicherheitsfaktor dar, insbesondere wegen möglicher inflationärer Auswirkungen steigender Energiepreise. In der Schweiz blieben ihre Auswirkungen auf die Inflation jedoch moderat: Die Inflation lag im Juni 2026 bei 0.7%¹ und damit weiterhin deutlich innerhalb des von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) angestrebten Zielbands von 0 bis 2%. Die Schweiz zeigt sich weniger exponiert als ihre europäischen Nachbarländer, namentlich dank des starken Frankens, insbesondere gegenüber dem US-Dollar.

Die Zinsen blieben während der gesamten Berichtsperiode auf tiefem Niveau. Die Rendite zehnjähriger Bundesobligationen bewegte sich um 0.3%², wobei die Volatilität im Zuge der weltweiten geopolitischen Entwicklungen zunahm.

Der SNB-Leitzins liegt seit Juni 2025 unverändert bei 0%. Dieses Zinsniveau begünstigt Immobilieninvestitionen: Es senkt die Finanzierungskosten und stützt die Attraktivität von Immobilienanlagen. Die meisten Marktexperten, darunter UBS³, rechnen für 2026 und 2027 nicht mit einer Rückkehr zu Negativzinsen.

¹ [Jahresteuierung in der Schweiz](#), Bundesamt für Statistik, abgerufen am 13. Juli 2026.

² [Kassazinssätze von Bundesobligationen nach Laufzeit](#), Schweizerische Nationalbank (SNB), abgerufen am 13. Juli 2026.

³ [Prognose zur Entwicklung der Hypothekarzinsen](#), UBS, abgerufen am 13. Juli 2026.

Die Fundamentaldaten am Wohnimmobilienmarkt bleiben aus Anlegersicht ausgesprochen solide

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt profitiert weiterhin von soliden Fundamentaldaten. Ende 2025 belief sich die ständige Wohnbevölkerung auf 9'124'300 Personen, was einem Anstieg von 0.8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Wachstum lag damit allerdings unter dem 2024 verzeichneten Wert von +1.0 %[•].

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt profitiert weiterhin von soliden Fundamentaldaten

Diese demografische Dynamik trifft weiterhin auf ein strukturell unzureichendes Wohnungsangebot. Zwar nahmen die Baubewilligungen 2025 wieder zu und überstiegen 56'000 Einheiten[•]; die effektive Bautätigkeit reicht jedoch weiterhin nicht aus, um den Bedarf zu decken. Das deutliche Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bleibt somit bestehen. Die daraus resultierende Wohnungsknappheit zeigt sich in einer historisch tiefen Leerwohnungsziffer. Am 1. Juni 2025 standen in der Schweiz 48'455 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 1 % entspricht und den fünften Rückgang in Folge markiert[•]. In der Genferseeregion ist die Lage besonders angespannt: Die Leerwohnungsziffer beträgt im Kanton Genf 0.34 % und im Kanton Waadt 0.89 %. Landesweit weisen inzwischen 15 Kantone eine Quote von weniger als 1 % auf[•].

Die Angebotsmieten dürften aufgrund der Wohnungsknappheit weiter steigen

Der hypothekarische Referenzzinssatz, der unter anderem für Mietzinsanpassungen in laufenden Mietverhältnissen massgebend ist, liegt seit September 2025 unverändert bei 1.25 %[•]. Vor diesem Hintergrund dürften die Angebotsmieten aufgrund der Wohnungsknappheit weiter steigen, während sich die Bestandsmieten stabilisieren sollten. UBS rechnet für 2026 mit einem Wachstum der Angebotsmieten von 2.0 %, gegenüber lediglich 1.0 % bei den Bestandsmieten[•].

Schweizer Immobilienfonds bleiben gefragt

Die Nullzinspolitik der SNB und die strukturelle Wohnungsknappheit stützten weiterhin die Nachfrage nach börsenkotierten Immobilienfonds. Nachdem das durchschnittliche Agio im SWIIT-Index Anfang 2026 mit rund 40 % einen Höchststand erreicht hatte, stabilisierten sich die Bewertungen der Immobilienfonds im ersten Halbjahr 2026. Allerdings nahm die Volatilität der Kurse infolge der geopolitischen Spannungen und ihrer möglichen Auswirkungen auf die Zinsen zu.

Bei weiterhin tiefen Obligationenrenditen bieten Immobilienfonds gegenüber zehnjährigen Bundesobligationen einen Renditeaufschlag von rund 190 Basispunkten (bps)[•]. Dieser liegt zwar unter den Werten aus der Negativzinsphase, aber weiterhin deutlich über seinem historischen 30-Jahres-Durchschnitt. Die Rendite verbriefter Immobilienanlagen bleibt damit im Vergleich zu Obligationenanlagen eine besonders attraktive Alternative.

Die Rendite verbriefter Immobilienanlagen bleibt damit im Vergleich zu Obligationenanlagen eine attraktive Alternative

Positive Aussichten

Insgesamt startet der Schweizer Wohnimmobilienmarkt unter günstigen Vorzeichen in das zweite Halbjahr 2026. Die demografischen Fundamentaldaten und die strukturelle Wohnungsknappheit stützen die Nachfrage weiterhin, während das Tiefzinsumfeld Immobilieninvestitionen begünstigt. Besondere Aufmerksamkeit erfordern einerseits die Entwicklung der internationalen geopolitischen Lage, insbesondere das Risiko eines erneuten Inflationsdrucks, und andererseits die anhaltenden politischen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Mietzinsregulierung und den energetischen Sanierungspflichten in einzelnen Kantonen.

[•] Die Demografische Alterung in der Schweiz verstärkt sich 2025, Bundesamt für Statistik, April 2026.

[•] Immobilienmarkt Schweiz 2026 | 2, Wüest Partner.

[•] Die Leerwohnungsziffer ist 2025 auf 1 % gesunken, Bundesamt für Statistik, September 2025.

[•] Wohnraum bleibt knapp, die Volkswirtschaft. Magazin für Wirtschaftspolitik, März 2026.

[•] Hypothekarischer Referenzzinssatz, Bundesamt für Wohnungswesen, September 2026.

[•] Real Estate Focus 2026, UBS, Seite 52.

[•] Investing in Swiss real estate: three key takeaways in three graphs, Lombard Odier, Mai 2026.

02

Nachhaltigkeit

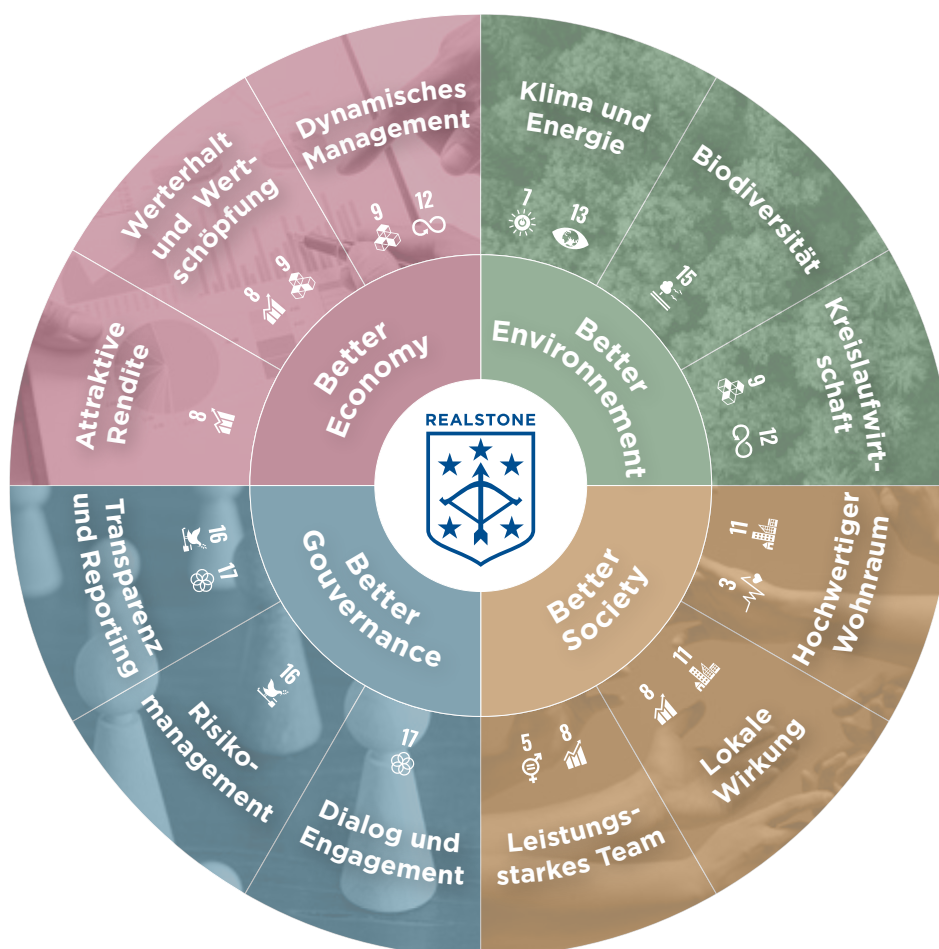


Build for Better -Strategie

Die Realstone SA hat sich zum Ziel gesetzt, der nachhaltigste, innovativste und leistungsstärkste Immobilienvermögensverwalterin der Schweiz zu werden. Diese Positionierung konkretisiert sich in der Strategie Build for Better, die auf den vier Schwerpunkte Ökonomie, Umwelt, Soziales und Governance (EESG) basiert. Über diese Schwerpunkte berichtet das Unternehmen jährlich in seinem Nachhaltigkeitsbericht, der auf seiner Website verfügbar ist.

Die EESG-Strategie des Fonds Solvalor 61 wird von der Fondsleitung entwickelt und umgesetzt. Sie erstreckt sich auf das gesamte verwaltete Portfolio. Im Juli 2025 führte die Realstone SA ihre erste Doppel-Materialitätsanalyse durch. Dabei traten neue Herausforderungen zu Tage, die zur Neudefinition bestimmter Ziele sowie zur Anpassung mehrerer Leistungskennzahlen (KPI) führten, um die Strategie zu stärken.

Die neue Strategie Build for Better stützt sich auf 12 Hebel, für die bis 2031 quantifizierte Ziele festgelegt wurden. Die konkreten Umsetzungsmassnahmen sowie der Stand der KPI sind im EESG-Aktionsplan auf den Seiten 15 und 16 aufgeführt.



Die nummerierten Piktogramme entsprechen den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen.

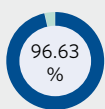
Umweltrelevante Kennzahlen

Um Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilienfonds zu ermöglichen, werden seit 2022 die von der AMAS empfohlenen Umweltin-

dizes für Solvalor 61 veröffentlicht. Sie werden gemäss den Standards der Real Estate Investment Data Association (REIDA) erstellt.

Zustand des Immobilienbestands Solvalor 61 am 31.12.2025°

Deckungsgrad



Energiebezugsfläche (EBF)
317'960 m²

Energieintensität



Verbrauch
111.50 kWh/m²/Jahr
Jährliches Fortschreiten
-7%

Kohlenstoffintensität



CO₂-Emissionen
15.59 kg/m²/Jahr
Jährliches Fortschreiten
-19%

Wasserverbrauch



Verbrauch
1.11 m³/m²/Jahr
Jährliches Fortschreiten
+1.7%

Energiemix

9 %

39 %

14 %

39 %

1216 Tonnen

3742 Tonnen

Anteil erneuerbarer/fossiler Energien
30 % / 67 %

■ Sonstiges ° ■ Fernheizung ■ Heizöl ■ Gas

■ Scope 1 (Gaz, Heizöl, Pellets)
■ Scope 2 (Wärmepumpe, Fernheizung, Gemeinschaftsräume)

Abdeckungsgrad

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

Energieintensität

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

Kohlenstoffintensität

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

Energiemix

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

Wasserverbrauch

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

- ° Die Daten werden von der Signa-Terre SA im Rahmen des Energiemonitoringberichts 2025 gesammelt und aufbereitet. Die Signa-Terre SA verfügt über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 2.
- ° Die Kategorie «Sonstiges» setzt sich wie folgt zusammen: 1.74 % Anergie, 0.77 % Strom aus Wärmepumpen, 5.73 % allgemeine Elektroinstallationen.

Selbstregulierung 2.2

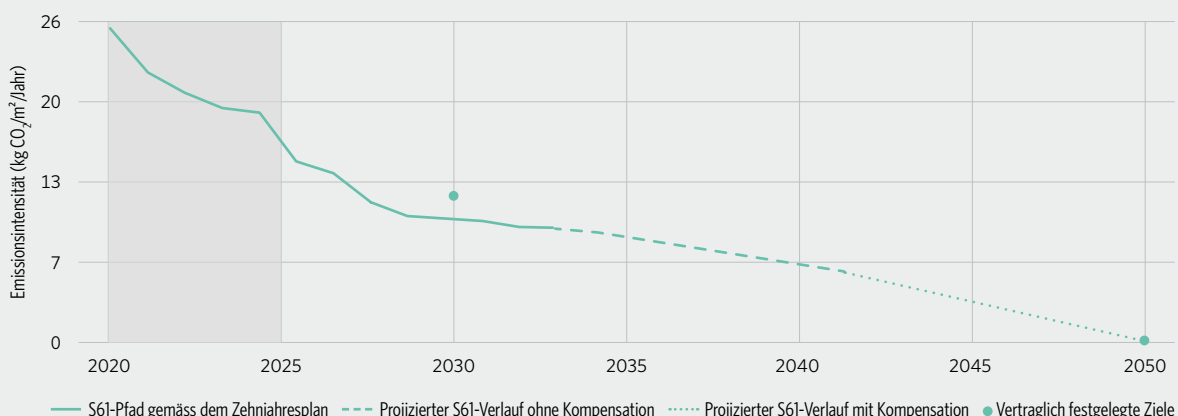
Im Einklang mit der EESG-Strategie und den Leitlinien der AMAS verfolgt Solvalor 61 die in seinem Fondsvertrag festgelegten Ansätze «Integration» und «Klimabewusstsein». Das Netto-Null-Ziel bis 2050 sowie das Zwischenziel, die CO₂-Emissionen auf 12 kg/m²/Jahr (Scope 1 + 2) bis 2031 zu reduzieren, wurden 2025 in den Fondsvertrag aufgenommen.

Die Fortschritte bei der Erreichung dieser Ziele werden jährlich in Form eines Zielpfads veröffentlicht. Dieses wird auf der Grundlage tatsächlich gemessener Verbrauchsdaten — unter Ausschluss jeglicher geschätzter Daten — für den Bestand an Liegenschaften berechnet, die seit mindestens einem vollständigen Geschäftsjahr im Besitz des Unternehmens sind. Dabei werden die von REIDA für das laufende Jahr (2023)[•] veröffentlichten Emissionsfaktoren zugrunde gelegt, ohne eine zukünftige Dekarbonisierung des Strom- oder Fernwärmenetzes zu berücksichtigen.

Dieses Pfad basiert auf dem Zehnjahresplan für geplante Sanierungsmassnahmen sowie auf einer Simulation, mit der die Entwicklung der vergangenen Jahre über diesen Zeithorizont hinaus hochgerechnet wird. Gegebenenfalls werden Massnahmen zum Ausgleich der verbleibenden Emissionen ab 2040 berücksichtigt, deren Modalitäten bis 2030 festgelegt werden. Die Planung wird regelmässig aktualisiert, sobald detaillierte Analysen für die einzelne Liegenschaften vorliegen und der Zehnjahresplan überarbeitet wird.

Obwohl die Realstone SA alle in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden Massnahmen umsetzt, hängt die Erreichung dieser Ziele teilweise von externen Faktoren ab, insbesondere von der Entwicklung des rechtlichen und regulatorischen Rahmens sowie von der Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit der lokalen Energieinfrastrukturen.

Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen



[•] Aufgrund der zeitlichen Verzögerung bei der Veröffentlichung der nationalen Statistiken zum Strommix basieren die für die Berichterstattung im Jahr 2025 verwendeten REIDA-Emissionsfaktoren auf dem Jahr 2023.

EESG-Aktionsplan

Der folgende Aktionsplan gibt einen Überblick über die Fortschritte des Fonds Solvalor 61 bei der Erreichung der bis 2031 festgelegten Ziele. Eine detaillierte Darstellung der Indikatoren, ihrer Berechnungsmethodik und des jeweiligen Kontexts ist im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Realstone SA zu finden, der auf deren Website verfügbar ist.

BETTER ECONOMY Nachhaltige Leistung und Wertschöpfung

Herausforderungen/ Schwerpunkt	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Solvalor 61	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
Attraktive Rendite				
Finanzielle Performance	Nettoertrag (in % des NAVs)	≥ 2.00 %	2.53 %	📈
Benchmark	Performanceabweichung gegenüber Benchmark	SWIIT-Index	+980 kbit/s	📈
Werterhalt und Wertschöpfung				
Sanierung und Instandhaltung des Immobilienbestands	Durchschnittliches wirtschaftliches Alter	≤ 50 Jahre	63 Jahre	📈
	Jährliche Sanierungsrate (% EBF)	≥ 2.75 %	4.76 %	📈
Klimaresilienz	In Prüfung			—
Dynamisches Management				
Vermietungsperformance	Leerstandsquote	≤ 1.50 % (Wohnen) ≤ 5 % (Gewerbe)	0.61 % (Wohnen) 2.24 % (Gewerbe)	📈
Betriebs-optimierung	Automatisiertes Energiemonitoring (% der Liegenschaften)	100 %	1.63 %	📈
	Energieoptimierungen (% der EBF)	100 %	57.40 %	-22 %

BETTER ENVIRONMENT Ökologischer Wandel und Regeneration

Herausforderungen/ Schwerpunkt	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Solvalor 61	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
Klima und Energie				
Dekarbonisierung	CO ₂ -Intensität 📈	12 kg CO ₂ e/m ² /Jahr	15.59 kg CO ₂ e/m ² /Jahr	-19.00 %
Energieeffizienz	Energieintensität	100 kWh/m ² /Jahr	111.5 kWh/m ² /Jahr	-7.24 %
Produktion erneuerbarer Energien	Photovoltaikleistung 📈	3000 kWp	2037.33 kWp	60.93 %
	Eigenverbrauchsquote (% der erzeugten kWh)	≥ 50 %	59 %	📈
	Energiemix - Anteil erneuerbarer Energien (% des Energieverbrauchs)	70 %	30 %	📈
Biodiversität				
Grünflächen	Parzellen mit ökologischem Unterhaltsplan	In Prüfung		—
	Baumkronenbedeckung (% der Parzellenfläche)	24 %	11.78 %	📈
Bodenversiegelung	Durchschnittlicher Versiegelungsgrad (% der Parzellenfläche)	< 60 %	60 %	📈
Kreislaufwirtschaft				
Materialbeschaffung	Nicht erneuerbare Primärrohstoffe (% Gesamtmasse)	In Prüfung		—
Graue Energie	Durchschnittliche Emissionen	In Prüfung		—

📈 Indikator 2025 eingeführt. Die Veränderung gegenüber Vergleichsdaten wird daher nicht dargestellt.

📈 Indikator aus der bisherigen Strategie, der im Rahmen der neuen Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2031 weitergeführt wird.

BETTER SOCIETY Lebensqualität und sozialer Zusammenhalt

Herausforderungen/ Schwerpunkt	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Solvalor 61	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
Hochwertiger Wohnraum				
Gesundheit und Komfort	Zufriedenheit mit der Wohnqualität (Punktzahl)	> 3.5/5	3.17/5	📈
Mobilität und Erreichbarkeit	Mobilitätsdienste (Score)	≥ 80 %	93.22 %	📈
	15-Minuten-Stadt (Score)	≥ 80 %	83.50 %	📈
Nachhaltigkeit	Programme für nachhaltige Wohnraumgestaltung für Mieter (nachhaltige Wohnungen) 📌	100 %	87.80 %	-6.59 %
	Green Leases (% Mietverträge)	In Prüfung		—
Lokale Wirkung				
Sozialer Zusammenhalt	Soziale Infrastrukturen (Kindertagesstätten, Vereine) (% der Liegenschaften)	In Prüfung		—
	Seniorenerechte Zugänglichkeit (% der Wohnungen)	In Prüfung		—
Soziale Verantwortung	Anzahl und Tätigkeiten der unterstützten Organisationen	≥ 1	1	—
Leistungsstarkes Team				
Hochwertiges Arbeitsumfeld	« Great Place to Work »-Bewertung	≥ 9/10	9/10	📈
	Fluktuationsrate	≤ 10 %	17.02 %	📈
Diversität & Inklusion	Geschlechterparität (% der Geschlechterverteilung (F)/(M))	Zwischen 45 % und 55 %	47 % F und 53 % M	📈
	Lohnungleichheit (LOGIB-Score)	< 4	2	📈

BETTER GOVERNANCE Transparenz und operative Exzellenz

Herausforderungen/ Schwerpunkt	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Solvalor 61	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
Dialog und Engagement				
Zufriedenheit der Anspruchsgruppen	Gesamtzufriedenheitsgrad (Net Promoter Score) 📌	≥ 70	69	📈
Dialog und Veranstaltungen	Anzahl Veranstaltungen	≥ 5	9	📈
Risikomanagement				
Organisatorische Kompetenzen	Schulungstage und behandelte Themen	2 Tage pro Mitarbeiter und Jahr	0.93 Tage pro Mitarbeiter und Jahr	📈
Risikomanagement	In Prüfung			—
Due Diligence	durchgeführte umweltliche Due-Diligence-Prüfung (% der Akquisitionen)	100 %	100 %	📈
Transparenz und Reporting				
Datenverwaltung	Abdeckungsgrad	100 %	96.20 %	-3.80 %
Benchmark	GRESB-Rating 📌	★★★★★	★★★★☆	-1 Sterne GRESB
Zertifizierungen	Energiezertifizierungen (% der Wohnfläche)	100 %	99.17 %	📈
	Bauzertifizierungen (% der Wohnfläche)	30 %	17.86 %	📈
	Betriebszertifizierungen (% der Wohnfläche)	50 %	0.00 %	📈

📌 Indikator 2025 eingeführt. Die Veränderung gegenüber Vergleichsdaten wird daher nicht dargestellt.

📌 Indikator aus der bisherigen Strategie, der im Rahmen der neuen Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2031 weitergeführt wird.

📌 Net Promotion Score — Anleger des Fonds Solvalor 61.

03

Immobilienbestand



Akquisitionen

Im Berichtsjahr wurden 14 Liegenschaften für insgesamt CHF 181.05 Mio. in das Portfolio des Fonds Solvalor 61 aufgenommen. Sechs befinden sich in Genf, drei in Lausanne und je eine in Carouge (GE), Prilly (VD), Territet (VD), Vevey (VD) und Gland (VD).

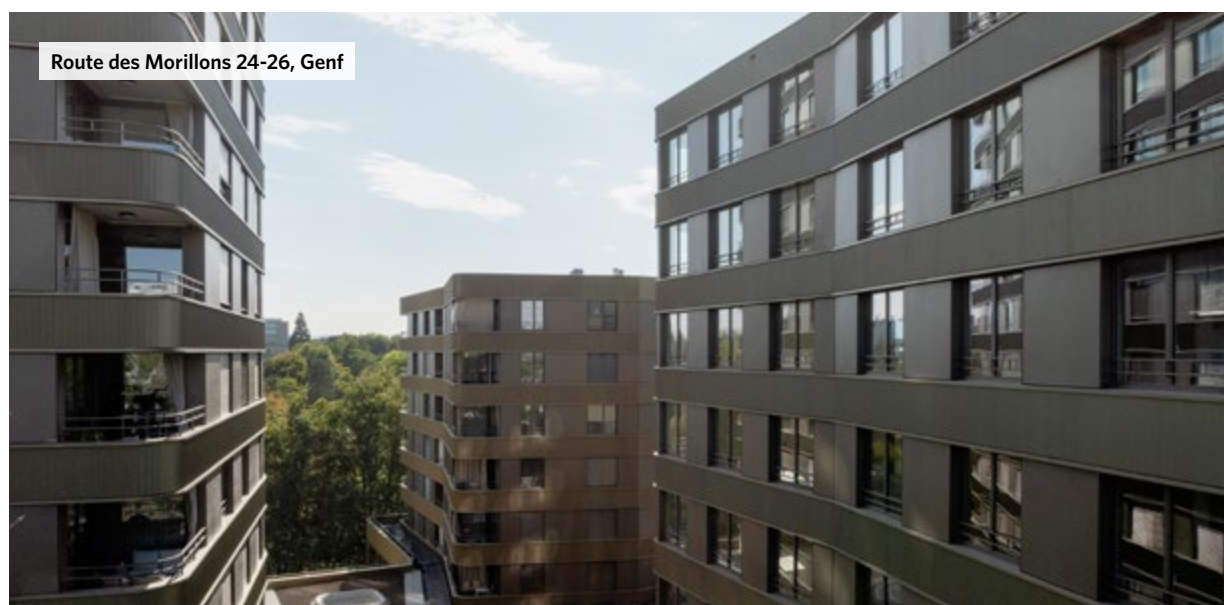
Diese Liegenschaften umfassen insgesamt 228 Wohnungen. Dank ihrer bevorzugten Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen rasch erreichbar; zudem verfügen sie über eine hervorragende Verkehrsanbindung, was sich auch im durchschnittlichen Makrolage-Rating von Wüest Partner von 4.8/5.0 widerspiegelt. Damit entsprechen diese Objekte vollumfänglich der Fondsstrategie, in Wohnliegenschaften in den grossen Stadtzentren der Westschweiz zu investieren.

Zum 30. Juni 2026 weisen diese Akquisitionen einen annualisierten Mietspiegel von CHF 5.93 Mio. und einen Vermietungsgrad von 98.8% auf. Die von Realstone SA umgesetzte aktive Portfolioverwaltung wird es erlauben, das volle Potenzial dieser Liegenschaften schrittweise auszuschöpfen, insbesondere ihre erhebliche Mietreserve.

Zu diesen vierzehn Objekten zählen unter anderem die Liegenschaften Route des Morillons 24 und 26 im Quartier des Nations in Genf. Ihr Erwerb ist das Ergebnis zweijähriger Verhandlungen mit verschiedenen Gegenparteien. Die Liegenschaft an der Route des Morillons 24 unterliegt dem Genfer Regime der Zone de Développement Locative (ZD Loc). Per 15. Mai 2026 war der Wohnbereich fertiggestellt und vollständig vermietet. Das Gebäude umfasst 59 Wohnungen, deren Mietzinsen während zehn Jahren

staatlich kontrolliert sind. Nach Ablauf dieser Frist können die Mietzinsen im Zuge des natürlichen Mieterwechsels schrittweise an das Marktniveau angepasst werden. Hinzu kommen fünf Gewerbeflächen mit insgesamt 1379 m². Die Gestehungskosten der Liegenschaft belaufen sich insgesamt auf CHF 55.83 Mio. bei einem Mietspiegel von CHF 2.10 Mio. Die Liegenschaft Nr. 26, die gleichzeitig mit Nr. 24 erworben wurde und ursprünglich für Büronutzung vorgesehen war, erhielt im Juni 2026 die Baubewilligung für die Umnutzung in eine Residenz mit möblierten Wohnungen. Da das Gebäude im Rohbau übergeben wurde, begannen die Ausbauarbeiten Anfang September 2026; die Wohnungen werden im Juli 2027 bezugsbereit sein. Nach Abschluss der Arbeiten wird die Liegenschaft 70 Suiten mit einer Fläche von jeweils rund 33 m² umfassen und einen Mietspiegel von CHF 2.96 Mio. erzielen. Zudem verfügt die Liegenschaft über 966 m² Gewerbeflächen, die vollständig an verschiedene Betriebe vermietet sind, darunter ein Café, ein Restaurant und ein Fitnesscenter. Dieses gewerbliche Angebot trägt zur Attraktivität der Liegenschaft und zur Qualität des Dienstleistungsangebots für deren Bewohnerinnen und Bewohner bei. Die endgültigen Gestehungskosten werden auf CHF 52.04 Mio. geschätzt. Für beide Liegenschaften steht ein gemeinsames Parking zur Verfügung.

Mit der Integration dieser Akquisitionen umfasst das Portfolio von Solvalor 61 per 30. Juni 2026 nun 131 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 2.11 Mrd. und einem Mietspiegel von CHF 84.63 Mio., der im Einklang mit der Fondsstrategie nahezu ausschliesslich auf die Wohnnutzung in der Westschweiz entfällt.



Route des Morillons 24-26, Genf

Verkäufe

Avenue Eugène-Rambert 14 und 18, Lausanne

Im Berichtsjahr setzte der Fonds Solvalor 61 den Verkauf der einzelnen Wohneinheiten in den Liegenschaften an der Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 erfolgreich fort. Insgesamt wurden im Berichtsjahr zwölf Wohnungen für CHF 8.18 Mio. verkauft, woraus dem Fonds ein Gewinn

von CHF 4.60 Mio. entstand. Per 30. Juni 2026 war nur noch eine Einheit zu veräussern; diese wurde inzwischen verkauft. Der Gewinn aus diesem letzten Verkauf wird im kommenden Geschäftsjahr verbucht, womit der Verkauf der beiden Liegenschaften abgeschlossen sein wird.

Abgeschlossene Projekte

Der Fonds Solvalor 61 setzt die im Rahmen seines Zehnjahresplans vorgesehenen Sanierungsarbeiten fort, um seinen Immobilienbestand zu verjüngen und damit zur Senkung seiner CO₂-Emissionen beizutragen. Im Berichtsjahr wurden in diesem Zusammenhang drei Projekte abgeschlossen.

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

Die im Oktober 2024 begonnenen energetischen Sanierungsarbeiten an den beiden Liegenschaften sowie die Aufstockung der Nummer 5 um ein Geschoss wurden im November 2025 abgeschlossen. Dadurch entstanden zwei zusätzliche Wohnungen, die bereits vermietet sind. Sie verfügen über eine Wohnfläche von insgesamt rund 100 m² und erzielen einen jährlichen Mietertrag von CHF 59'000,

was einer Steigerung um 18% gegenüber dem bisherigen Mietspiegel entspricht. Die energetische Sanierung umfasste die Dämmung der Fassaden und des Dachs, den Ersatz der Fenster, den Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach mit einer Gesamtleistung von 45 kWp. Nach Abschluss der Arbeiten erhielten beide Liegenschaften die Minergie®-Zertifizierung.



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

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

Die energetische Sanierung und der Ausbau der Dachgeschosse dieser beiden Liegenschaften auf einem baumbestandenem Grundstück begannen Ende 2024. Bei der Liegenschaft 27A wurden die Arbeiten im Januar 2026 abgeschlossen, bei der Liegenschaft 29A im Juni 2026. Dadurch entstanden sechs zusätzliche Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 360 m² und einem jährlichen Mietspiegel von CHF 126'000. Die umfassende energetische Sanierung der beiden Liegenschaften beinhaltet die Dämmung der Fassaden, den Ersatz der Fenster und des Dachs sowie die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 153 kWp. Der Ölheizkessel wurde zudem durch eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ersetzt. Darüber hinaus erhielten die Liegenschaften als Qualitätsnachweis das Label Minergie-A-ECO®.

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

Die im März 2025 begonnenen energetischen Sanierungsarbeiten an den drei Liegenschaften sowie der Ausbau der Dachgeschosse der Hausnummern 9 und 11 wurden im Juni 2026 abgeschlossen. Im Rahmen des Projekts entstanden vier zusätzliche Attikawohnungen mit einer Gesamtfläche von 280 m² und einem Mietspiegel von CHF 89'000. Darüber hinaus wurden die Liegenschaften umfassend energetisch saniert. Die Arbeiten umfassten die Dämmung der Fassaden, den Ersatz der Fenster, die Erneuerung und Dämmung des Dachs sowie die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 103 kWp. Die Ölheizung wurde durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ersetzt, wodurch sich die Energieeffizienz der Liegenschaften deutlich verbessert hat.



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



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



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

Laufende Bau- und Sanierungsprojekte



Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Die Ende 2024 begonnenen Arbeiten zur Sanierung und Aufstockung der bestehenden Liegenschaft wurden im Sommer 2026 abgeschlossen. Im Rahmen der Sanierung wurden Fassaden und Dach gedämmt, die Fenster ausgetauscht, die Gasheizung durch einen Anschluss an die Fernheizung ersetzt und Photovoltaikmodule installiert. Dank dieser Massnahmen erhielt die Liegenschaft das Minergie®-Label. Mit der Aufstockung entstanden zudem zwei zusätzliche Wohnungen mit einer Mietfläche von 127 m². Parallel dazu schreitet der Bau der neuen Liegenschaft voran; die Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen. Die neue Liegenschaft wird 21 Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern und einer Gesamtmietfläche von 1406 m² sowie eine Tiefgarage mit 30 Auto- und 5 Motorradstellplätzen umfassen. Auch bei diesem Projekt steht die Nachhaltigkeit im Fokus: Die Holz-Beton-Konstruktion erfüllt die Anforderungen des Labels Minergie-P-ECO®. Für Heizung und Warmwasser sorgt eine Wärmepumpe, die über Energiepfähle und Leitungen unter der Bodenplatte gespeist wird. Im Sommer kann die Anlage mittels Free Cooling auch zur

Kühlung der Wohnungen genutzt werden. Die zusätzlichen jährlichen Mieteinnahmen aus der Aufstockung der bestehenden und dem Bau der neuen Liegenschaft werden auf CHF 745'000 geschätzt.

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

Die Sanierungsarbeiten an dieser von Solvalor 61 Ende der 1970^{er}-Jahre errichteten Liegenschaft begannen im Herbst 2025. Die Baubewilligung sieht die Sanierung und Perimeterdämmung der Fassaden, die Erneuerung des Daches sowie den Ersatz der Fenster durch Dreifachverglasung vor. Zusätzlich wird die Ölheizung durch einen Anschluss an die Fernheizung ersetzt, was die Energieeffizienz der Liegenschaft weiter verbessert. Zudem wurden zwei 6.5-Zimmer-Wohnungen in vier 3.5-Zimmer-Wohnungen umgewandelt, um der heutigen Nachfrage besser gerecht zu werden. Durch diesen Umbau erhöht sich der Mieterspiegel des Fonds um CHF 37'000. Die Übergabe ist für Ende 2026 vorgesehen.

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

Auch diese Liegenschaft, die nur wenige hundert Meter vom oben beschriebenen Objekt entfernt liegt, wird derzeit saniert. Die Arbeiten werden parallel durchgeführt, um Synergien zu nutzen und die Kosten zu optimieren. Die in den 1990^{er}-Jahren errichtete Liegenschaft wird umfassend energetisch saniert. Dazu gehören die Perimeterdämmung der Fassade und der Ersatz der Fenster. Die bestehende Gasheizung wird durch einen Anschluss an die Fernheizung ersetzt. Auch hier ist der Abschluss der Arbeiten für Ende 2026 vorgesehen.

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

Der Gebäudekomplex in der Gemeinde Lancy wird einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen und um zwei Geschosse aufgestockt. Mit der Aufstockung entstehen 19 Wohnungen mit insgesamt rund 1500 m² Mietfläche und einem Mieterspiegel von knapp CHF 600'000 während der anfänglichen Sperrfrist. Parallel dazu wurde eine Baubewilligung für die Umwandlung einer inzwischen leer stehenden Büro- und Gewerbefläche in Wohnraum erteilt. Vorgesehen sind neun zusätzliche Wohnungen mit einem zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 130'000, auf den die Beschränkungen des Gesetzes über den Abriss, den Umbau und die Sanierung von Wohnhäusern (LDTR) keine Anwendung finden. Insgesamt entstehen in diesem Gebäudekomplex somit 28 neue Wohnungen. Parallel dazu werden die Bäder und Küchen der Wohnungen im Haus Nr. 29 umfassend saniert, um deren Attraktivität weiter zu steigern. Die Anfang 2026 begonnenen Arbeiten sollen im Laufe des Jahres 2028 abgeschlossen werden.

Weitere laufende Sanierungsprojekte

Neben den oben beschriebenen Projekten hat der Fonds Solvalor 61 Schwerpunkte für weitere Sanierungen festgelegt, um seinen Immobilienbestand zu verjüngen und erwarteten Gesetzesänderungen in verschiedenen Kantonen, insbesondere Waadt und Genf, vorzugreifen. Mehrere Liegenschaften wurden dazu als prioritär eingestuft und verfügen bereits über die für die Sanierung erforderlichen Baubewilligungen. Dazu zählen insbesondere die Liegenschaften an der Avenue d'Ouchy 64 in Lausanne (VD), am Chemin du Reposoir 10 und 14B in Lausanne, am Chemin du Platane 5 in Prilly (VD), am Chemin de Vassin 38 und 40 in La Tour-de-Peilz (VD), am Chemin de Pré-Fleuri 13, 15 und 17 in Nyon (VD), am Chemin des Toises 3 in Lutry (VD) sowie an der Avenue de la Gare 36, 38, 40 und 42 / Avenue Sainte-Luce 6 und 8 in Lausanne. Bei sämtlichen Liegenschaften umfassen die Sanierungsarbeiten die Perimeterdämmung der Immobilien, den Ersatz von Türen und Fenstern sowie die Installation von Photovoltaikmodulen. Zudem werden die bestehenden Heizsysteme auf nachhaltigere Energielösungen wie Fernheizung oder Wärmepumpen umgestellt. Auch verschiedene technische Anlagen – darunter Heizkörper, Lüftungssysteme und Beleuchtung – werden optimiert, um ihre Effizienz zu steigern und den Energieverbrauch zu senken. Während einige Bauvorhaben bereits begonnen haben, werden die übrigen im zweiten Halbjahr 2026 folgen. Die verschiedenen Projekten sollen 2027 abgeschlossen sein. Weitere Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekte werden derzeit von der Immobilienvermögensverwalterin geprüft. Ziel ist es, die Modernisierung des Immobilienportfolios fortzusetzen und zugleich langfristige Wertschöpfung für die Anleger zu erzielen.

Weiterer Verlauf des Sanierungsprogramms

Im Rahmen des EESG-Aktionsplans ist der Immobilienbestand des Fonds Solvalor 61 seit mehreren Jahren Gegenstand eines Sanierungsprogramms zur Verbesserung der Energieeffizienz und Reduktion des ökologischen Fussabdrucks. Ziel ist, den Wert der Immobilien langfristig zu erhalten und ihr Wachstumspotenzial zu fördern – und das vor dem Hintergrund bereits erfolgter oder geplanter Sanierungsaufgaben in den Kantonen Genf und Waadt.

Dank den im Berichtsjahr erfolgten Übergaben konnte der Anteil neuerer Gebäude — die nach 2005 gebaut oder vor Kurzem saniert wurden (bzw. sich in Sanierung befinden) — seit dem 30. Juni 2025 von 35 % auf 43 % des Bestands erhöht werden.

Darüber hinaus werden 46 % der Liegenschaften in den nächsten zehn Jahren saniert, womit sich der Anteil der sanierten Wohnungen des Fonds Solvalor 61 bis dann auf 89 % erhöhen wird.

Die für die Sanierung dieser Liegenschaften bereitgestellten finanziellen Mittel sind im Zehnjahres-Investitionsplan des Fonds ausgewiesen, der die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte nach der Discounted Cashflow-Methode (DFC) darstellt. Der Investitionskurs des Fonds Solvalor 61 steht somit im Einklang mit dem von der Fondsleitung vorgegebenen Ziel, die betrieblichen CO₂-Emissionen auf höchstens 12 kg/m²/Jahr zu begrenzen.

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

Kategorie	Stand des Portfolios zum 30.06.2026 (% EBF – Referenzfläche für Energie)	Entwicklung vs. 30.06.2025
Bau nach 2005	20 %	+3 %
Sanierung abgeschlossen	8 %	+1 %
Laufende Sanierung/Bewilligung erteilt	14 %	+3 %
Zwischentotal: Neuere/sanierte Liegenschaften	43 %	+7 %
Baubewilligung hängig	8 %	-3 %
Im Zehnjahresplan vorgesehene San.	39 %	+6 %
Zwischentotal: Sanierung in Planung	46 %	+2 %
Rest	11 %	-10 %

Perspektiven

Die sehr positiven Ergebnisse des Geschäftsjahres 2025–2026 erlauben es dem Fonds Solvalor 61, mit Zuversicht in die Zukunft zu blicken.

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

Im Übrigen wird der Fonds an seinem Wachstumskurs festhalten, und zwar im Einklang mit seiner Anlagestrategie, bei der Wohnimmobilien in den Innenstädten der Westschweiz im Vordergrund liegen. Deshalb ist demnächst eine Kapitalerhöhung um CHF 141 Millionen geplant. Damit sollen Zukäufe, Bauvorhaben und Sanierungen finanziert, gleichzeitig aber auch ein Beitrag zur Senkung der Fremdfinanzierungsquote geleistet werden.

Der Wohnimmobilienmarkt profitiert weiterhin von einer starken Nachfrage

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Veröffentlichungsdatum dieses Berichts wurden zwei Akquisitionen getätigt. Die erste betrifft ein Wohngebäude mit 84 Wohnungen in Genf an der Avenue Dumas 9–11 im sehr begehrten Quartier Champel. Die Liegenschaft wurde für einen Gesamtbetrag von CHF 60 Millionen erworben, davon CHF 12 Millionen als Sacheinlage. Dies führte zur Ausgabe von 32'051 neuen Anteilen. Der zweite Erwerb betrifft ein Wohngebäude in der Rue du Rocher 31–37 in Neuenburg, das für einen Gesamtpreis von CHF 21.5 Millionen erworben wurde. Es liegt im Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und aller Annehmlichkeiten und bietet geräumige und attraktive Wohnungen, die langfristig stabile Renditen gewährleisten.

Parallel dazu setzt der Fonds Solvalor 61 seine Bemühungen zur Sanierung und Verbesserung der Energieeffizienz seiner Immobilien fort. Diese Massnahmen sind für die Nachhaltigkeit seiner Strategie zur Wertschöpfung im gesamten Portfolio von entscheidender Bedeutung. Die Einführung eines Sanierungsplans in Verbindung mit einer zehnjährigen Bauplanung gewährleistet nicht nur die Einhaltung der geltenden Umweltstandards, sondern optimiert auch die zeitliche Verteilung

der Investitionen. Derzeit werden neunzehn Liegenschaften saniert oder es liegt für sie eine gültige Baugenehmigung für eine energetische Sanierung vor. Gemäss Investitionsplan des Fonds soll bis 2036 ein Anteil von rund 90 % neuen oder sanierten Immobilien erreicht werden. Der Zielwert für die betrieblichen CO₂-Emissionen wurde vor Kurzem auf 12 kg/m²/Jahr gesenkt. Er dürfte bis 2031 erreicht werden.

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

Die Vermögensverwalterin setzt ihre Bemühungen schliesslich fort, die Rentabilität des Portfolios Solvalor 61 zu verbessern und den Wert der Immobilien langfristig zu steigern. Dieser Optimierungsprozess stützt sich auf die wichtigsten Hebel zur Wertschöpfung: Die Realisierung der Mietreserve, die Verdichtung, die energetische Sanierung der Liegenschaften sowie die Optimierung der operativen Immobilienverwaltung.

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

04

Bericht zum Geschäftsjahr



Fondsvermögen

Per 30. Juni 2026 ist das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 um 17.5 % auf CHF 2.12 Milliarden gestiegen.

Dieser Anstieg ist zunächst auf die vierzehn Akquisitionen im Berichtsjahr zurückzuführen, die 12.6 % zum Wachstum der Verkehrswerte des Portfolios beitrugen. Die erworbenen Liegenschaften befinden sich in Genf (6 Liegenschaften), Lausanne (VD) (3 Liegenschaften), Prilly (VD), Territet (VD), Vevey (VD), Gland (VD) und Carouge (GE) und entsprechen vollumfänglich der Fondsstrategie, die sich auf die wichtigsten urbanen Zentren der Westschweiz konzentriert. Wüest Partner bestätigt die hohe Standortqualität mit einer durchschnittlichen Makrolagenote von 4.8/5.0. Gleichzeitig wurde der Verkauf der STWE-Einheiten in den Liegenschaften an der Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 in Lausanne fortgesetzt: Dabei wurden zwölf für insgesamt CHF 8.18 Millionen veräussert.

Auch der Wertzuwachs des bestehenden Portfolios trug zur Entwicklung des Gesamtvermögens bei. Bei unverändertem Portfolio stiegen die Bewertungen der Liegenschaften von Solvalor 61 im Berichtsjahr um 5.6 %. Haupttreiber dieser Entwicklung war das organische Wachstum der Mieteinnahmen, das 3.8 % zum Anstieg der Verkehrswerte beitrug. Zusätzlich trug der Rückgang der durchschnittlichen Kapitalisierungsrate des Portfolios bei. Er widerspiegelt sowohl die Qualität der gehaltenen Liegenschaften als auch die positive Entwicklung des Immobilienmarkts und machte 2.6 % des Anstiegs der Verkehrswerte aus. Schliesslich trug auch die Übergabe von drei Sanierungs- und Aufstockungsprojekten im Berichtsjahr zur positiven Entwicklung bei.

Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds liegt per 30. Juni 2026 bei 17.10 % (30. Juni 2025: 17.59 %) und bleibt damit im Berichtsjahr stabil. Damit liegt die Verschuldung von Solvalor 61 weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der Schweizer Immobilienfonds — im Einklang mit der Strategie, eine geringe bis moderate Verschuldung beizubehalten. Im Rahmen der im Vorjahr angekündigten Massnahmen sicherte die Fondsleitung weitere Schuldtranchen längerfristig ab, um das Risiko eines möglichen Zinsanstiegs zu begrenzen. Die durchschnittliche Laufzeit der Hypothekendarlehen erhöhte sich dadurch von 2.4 Jahren per 30. Juni 2025 auf 4.2 Jahre per 30. Juni 2026. Gleichzeitig blieb der gewichtete Durchschnittszinssatz mit 1.11 % auf einem ausgesprochen tiefen Niveau.

Die Verschuldung von Solvalor 61 liegt weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der Schweizer Immobilienfonds

Das Nettovermögen des Fonds beläuft sich auf CHF 1.67 Milliarden und liegt damit 18.1 % über dem Wert per 30. Juni 2025. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil stieg gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um 4.7 % auf CHF 255.12. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr beträgt 7.08 % und liegt damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (7.57 %).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Fonds Solvalor 61 weist für das Geschäftsjahr einen realisierten Erfolg von CHF 42.69 Millionen aus – 21.8 % mehr als im Vorjahr.

Hauptgrund dafür ist der Anstieg der Mieteinnahmen um 5.9 % bzw. CHF 4.43 Millionen auf CHF 79.30 Millionen.

Das Wachstum der Mieteinnahmen ist zum einen auf den ganzjährigen Beitrag der im Vorjahr erworbenen Liegenschaften und zum anderen auf die Erträge aus den Akquisitionen im Berichtsjahr zurückzuführen. Insgesamt beliefen sich diese zusätzlichen Mieteinnahmen auf CHF 2.19 Millionen, was einem Wachstum von 2.9 % entspricht.

Das organische Wachstum der Mieteinnahmen steuerte weitere CHF 1.25 Millionen bei (+1.7 %) und bestätigt damit die seit drei Geschäftsjahren anhaltend positive Dynamik. Die Mietzinsausfallrate sank leicht von 0.94 % im Vorjahr auf 0.92 %.

Die im Vorjahr übergebenen Aufstockungen steuerten weitere CHF 0.99 Millionen bzw. 1.3 % zu den Mieteinnahmen des Fonds bei. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Aufstockungen werden sich dagegen erst ab dem Geschäftsjahr 2026-2027 vollumfänglich auf die Mieteinnahmen auswirken.

Die Bauzinsen für die laufenden Bauprojekte (CHF 1.56 Millionen), die Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Erträgen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung vom November 2025 (CHF 1.61 Millionen) sowie sonstige betriebliche Erträge (CHF 587'779) ergänzen die Mieteinnahmen auf insgesamt CHF 75.99 Millionen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Plus von CHF 7.08 Millionen bzw. 9.3 %.

Die Gesamtaufwendungen beliefen sich auf CHF 45.08 Millionen und lagen damit 7.3 % über dem Vorjahr. Ihr Anstieg blieb somit unter dem Wachstum der Erträge. Die über das gesamte Geschäftsjahr hinweg tiefen Hypothekarzinsen und die aktive Strategie zur längerfristigen Festschreibung von Schuldtranchen führten dazu, dass der Hypothekarzinsaufwand gegenüber dem Vorjahr um 12.80 % sank. Die Aufwendungen ohne Hypothekarzinsen stiegen gegenüber 2024-2025 dagegen um 9.6 %, hauptsächlich aufgrund der neuen Akquisitionen und damit im Einklang mit dem Ertragswachstum.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) des Portfolios erhöhte sich leicht von 66.15 % per 30. Juni 2025 auf 67.72 %. Ausschlaggebend waren die kontrollierte Kostenentwicklung und die höheren Erträge.

Der Nettoertrag des Portfolios beläuft sich damit auf CHF 5.82 pro Anteil und liegt nahezu auf Vorjahresniveau (CHF 5.87 pro Anteil).

Das organische Wachstum der Mieteinnahmen [...] bei 1.7 % bestätigt damit die seit drei Geschäftsjahren anhaltend positive Dynamik

Hinzu kam ein realisierter Nettokapitalgewinn von CHF 4.60 Millionen aus dem Verkauf von zwölf STWE-Einheiten in den Liegenschaften an der Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 in Lausanne. Damit erhöht sich der realisierte Erfolg pro Anteil auf CHF 6.54, ein Plus von 8 % gegenüber CHF 6.06 per 30. Juni 2025.

Die Wachstumsperspektiven für das Portfolio von Solvalor 61 erlauben erneut eine höhere Ausschüttung an die Anleger. Die Dividende für das Berichtsjahr wird daher auf CHF 5.45 pro Anteil erhöht, gegenüber CHF 5.40 im Vorjahr. Die Ausschüttungsquote beträgt per 30. Juni 2026 94.13 %. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 375 an diesem Datum ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 1.44 %, leicht unter dem Vorjahreswert von 1.50 % per 30. Juni 2025. Diese Entwicklung ist — trotz der höheren Ausschüttung — auf den Börsenkurs zurückzuführen, der über die letzten zwölf Monate um 5.3 % gestiegen ist.

05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 30.06.2026 CHF	am 30.06.2025 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	3'333'217.66	5'883'993.76
Grundstücke	—	—
Wohnbauten	1'962'496'000.00	1'727'036'000.00
Gemischte Liegenschaften	78'097'000.00	49'575'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	14'777'000.00	14'623'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	59'218'000.00	—
Total Grundstücke	2'114'588'000.00	1'791'234'000.00
Sonstige Vermögenswerte	1'339'806.57	6'860'709.35
Gesamtvermögen des Fonds	2'119'261'024.23	1'803'978'703.11
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	36'000'000.00	22'500'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	102'211'077.94	165'969'068.25
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	255'500'000.00	152'500'000.00
Total Passiven	393'711'077.94	340'969'068.25
	—	—
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'725'549'946.29	1'463'009'634.86
Geschätzte Liquidationssteuern	-60'134'883.00	-52'898'576.00
Nettofondsvermögen	1'665'415'063.29	1'410'111'058.86
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Ausschüttung	-31'334'509.80	-30'964'644.40
Saldo der Anteilsbewegungen	180'131'923.18	—
Gesamterfolg	106'506'591.05	99'149'550.53
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'665'415'063.29	1'410'111'058.86
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'787'784	5'787'784
Ausgegebene Anteile	740'238	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	6'528'022	5'787'784
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	255.12	243.64
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16'284'743.86	16'195'643.86
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine
Gesamter versicherter Wert des Vermögens	1'152'175'500.00	1'121'328'790.23

Erfolgsrechnung

	vom 01.07.2025 bis zum 30.06.2026 CHF	vom 01.07.2024 bis zum 30.06.2025 CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	79'304'352.03	74'876'438.24
Aktivierte Bauzinsen	1'561'234.70	487'324.72
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen ¹	1'611'925.47	—
Sonstige Erträge	480'351.49	569'471.04
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	107'428.00	56'500.00
Total Ertrag	83'065'291.69	75'989'734.00
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'752'727.95	4'303'643.87
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	4'790'688.03	4'792'624.00
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	784'387.85	381'759.00
Liegenschaftenverwaltung :		
– Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	5'042'351.19	5'590'201.58
– Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	3'132'444.22	2'884'612.96
– Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	5'170'666.79	4'911'429.92
Abschreibungen auf Grundstücken	94'807.00	74'729.41
Direkte Steuern	12'643'725.07	10'664'845.42
Schätzungs- und Prüfaufwand	253'574.08	249'919.08
Bankspesen	156'104.35	196'028.81
Publikations-, Druck- und andere Kosten	129'078.53	148'784.22
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	8'183'000.00	6'757'000.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	800'396.55	761'993.20
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	149'275.00	285'225.00
Total Aufwand	45'083'226.61	42'002'796.47
Erfolg		
Nettoertrag	37'982'065.08	33'986'937.53
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4'598'332.27	1'072'770.91
Einkauf in realisierte Kapitalgewinne und -verluste bei der Ausgabe von Anteilen	111'780.85	—
Realisierter Erfolg	42'692'178.20	35'059'708.44
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	63'814'412.85	64'089'842.09
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	106'506'591.05	99'149'550.53
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	42'692'178.20	35'059'708.44
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	8'289'437.36	5'556'533.43
Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Anteile, die vor der Couponzahlung ausgegeben wurden	–80'476.20	—
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	1'084'789.68	12'018.77
Zur Verteilender Erfolg	51'985'929.04	40'628'260.64
Ausgeschüttete Erfolg	35'577'719.90	31'254'033.60
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	35'577'719.90	31'254'033.60
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	10'613'306.34	8'289'437.36
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	5'794'902.80	1'084'789.68
Total Vortrag auf neue Rechnung	16'408'209.14	9'374'227.04

¹ Inkl. Einkauf in Erträge des Vorjahres bei der Ausgabe von Anteilen an Anleger, die vor dem Datum der Dividendenausschüttung eingetreten sind.

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2026				
Kurzfristige Hypotheken				
Fix	16'000'000.00	0.60 %	30.06.2026	31.07.2026
Fix	20'000'000.00	1.87 %	31.10.2023	30.10.2026
Total kurzfristige Hypotheken	36'000'000.00			
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	10'000'000.00	2.27 %	31.07.2023	30.07.2027
Fix	10'000'000.00	2.25 %	31.08.2023	31.08.2027
Fix	10'000'000.00	0.99 %	31.03.2025	31.03.2028
Fix	6'000'000.00	2.18 %	28.06.2023	28.06.2029
Fix	20'000'000.00	1.40 %	13.09.2024	13.09.2029
Fix	12'000'000.00	1.05 %	31.01.2025	31.01.2030
Fix	9'500'000.00	1.12 %	17.03.2026	18.03.2030
Fix	15'000'000.00	1.23 %	31.03.2025	31.03.2031
Fix	13'000'000.00	0.99 %	30.04.2025	30.04.2031
Fix	7'000'000.00	1.10 %	30.04.2026	30.04.2031
Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	112'500'000.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	13'000'000.00	1.14 %	31.01.2025	30.01.2032
Fix	8'000'000.00	0.93 %	30.05.2025	28.05.2032
Fix	9'000'000.00	1.11 %	04.08.2025	04.08.2032
Fix	8'000'000.00	1.09 %	27.02.2026	28.02.2033
Fix	7'000'000.00	1.22 %	30.04.2026	29.04.2033
Fix	8'000'000.00	1.12 %	25.06.2025	24.06.2033
Fix	9'000'000.00	1.18 %	04.08.2025	04.08.2033
Fix	8'000'000.00	1.16 %	27.02.2026	27.02.2034
Fix	8'000'000.00	1.28 %	30.03.2026	30.03.2034
Fix	7'500'000.00	1.22 %	30.06.2025	30.06.2034
Fix	9'000'000.00	1.26 %	04.08.2025	04.08.2034
Fix	8'000'000.00	1.33 %	30.03.2026	30.03.2035
Fix	7'000'000.00	1.32 %	30.04.2026	30.04.2035
Fix	9'000'000.00	1.32 %	04.08.2025	03.08.2035
Fix	8'500'000.00	1.26 %	01.09.2025	30.08.2035
Fix	8'000'000.00	1.37 %	30.03.2026	28.03.2036
Fix	8'000'000.00	1.36 %	30.04.2026	30.04.2036
Total Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	143'000'000.00			
Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten				
Andere Fix Kredite	70'000'000.00	0.31 %	25.03.2026	25.09.2026
Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten	70'000'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch und nicht hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2026	361'500'000.00	1.11 %		
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	4.19 Jahren			

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Fix	2'500'000.00	0.81 %	30.06.2025	31.07.2025
Fix	2'000'000.00	0.81 %	22.07.2025	31.07.2025
Andere Fix Kredite	40'000'000.00	0.65 %	03.02.2025	04.08.2025
Fix	4'500'000.00	1.42 %	31.07.2025	01.09.2025
Fix	4'000'000.00	1.26 %	04.08.2025	01.09.2025
Andere Fix Kredite	100'000'000.00	0.66 %	25.03.2025	25.09.2025
Fix	70'000'000.00	0.80 %	29.08.2025	30.09.2025
Fix	7'000'000.00	0.80 %	12.09.2025	13.10.2025
Fix	32'000'000.00	0.80 %	25.09.2025	05.11.2025
Fix	70'000'000.00	0.80 %	30.09.2025	05.11.2025
Fix	31'000'000.00	0.80 %	08.10.2025	05.11.2025
Fix	5'000'000.00	0.80 %	13.10.2025	05.11.2025
Fix	7'000'000.00	0.80 %	13.10.2025	05.11.2025
Fix	1'500'000.00	0.80 %	03.11.2025	05.11.2025
Fix	10'000'000.00	1.72 %	29.12.2023	29.12.2025
Fix	7'500'000.00	0.80 %	29.12.2025	30.01.2026
Fix	7'000'000.00	0.80 %	15.01.2026	27.02.2026
Fix	7'500'000.00	0.80 %	30.01.2026	27.02.2026
Fix	6'200'000.00	0.80 %	30.01.2026	27.02.2026
Andere Fix Kredite	70'000'000.00	0.34 %	25.09.2025	25.03.2026
Fix	4'700'000.00	0.80 %	27.02.2026	31.03.2026
Fix	3'400'000.00	0.80 %	12.03.2026	31.03.2026
Fix	6'200'000.00	0.80 %	25.03.2026	30.04.2026
Fix	7'800'000.00	0.80 %	31.03.2026	30.04.2026
Fix	10'000'000.00	2.29 %	30.05.2023	29.05.2026
Fix	5'000'000.00	0.70 %	30.04.2026	29.05.2026
Fix	4'000'000.00	0.70 %	20.05.2026	30.06.2026
Fix	14'000'000.00	0.70 %	29.05.2026	30.06.2026

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

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

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe [•]	34'000'000
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften [•]	168'946'890

- Dieser Betrag stellt die Zusatzpreis bei Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung für den Erwerb der Parzellen im Quartier Serrières in Neuenburg. Zu beachten ist, dass eine Rückkaufklausel (« Push-back-Option ») vorsieht, die Verkäuferin zum Rückkauf der Parzellen aufzufordern, falls die Baubewilligung nicht innerhalb der vertraglich vorgesehenen Frist erteilt wird.
- Dieser Betrag umfasst den Gesamtunternehmervertrag über CHF 121.5 Millionen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt auf den Parzellen im Neuenburger Stadtteil Serrières.

Verzeichnis der Immobilien-gesellschaften

Der Fonds Solvalor 61 besitzt keine Immobilien-gesellschaften.

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.42 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	2.86 %
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 6 Lit. a)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovierungen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 6 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c)	6.00 %	6.00 %
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19 Ziff. 2)	0.10 %	0.044 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	0.50 %

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

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

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

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

Dividendenausschüttung

Für das am 30. Juni 2026 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 35'577'719.90 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 5.45 pro Anteil entspricht. Der Coupons Nr. 96 kann am 7. Oktober 2026 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 96 aus der Rendite des Immobilienvermögens	5.45
Total	5.45

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

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

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

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

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

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.).

Für die Bewertung des Immobilienbestands verwendete Zinssätze

	30.06.2026			30.06.2025		
	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften		Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften	
		Von	bis		Von	bis
Nominaler Diskontsatz	3.98 %	3.40 %	6.14 %	3.84 %	3.15 %	5.36 %
Realer Diskontsatz	2.94 %	2.38 %	5.09 %	2.80 %	2.13 %	4.31 %
Kapitalisierungssatz	2.93 %	2.38 %	4.26 %	2.98 %	2.43 %	4.31 %

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Keine Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte über das am 30. Juni 2026 endende Geschäftsjahr.

Die an die Revisionsstelle für die jährliche Prüfung bezahlten Honorare beliefen sich auf CHF 91'700 (30.06.2025 : CHF 91'700). Die Revisionstelle erbrachte keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds.

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Kaufspreis CHF	
Käufe			
Wohnbauten			
Genf, Genf, Rue de la Baillive 3	10.07.2025	8'000'000	
Waadt, Lausanne, Avenue de Chailly 58	12.09.2025	6'400'000	
Waadt, Prilly, Avenue de la Confrérie 40 / Avenue des Acacias 4, 6	12.09.2025	7'900'000	
Genf, Genf, Boulevard du Pont-d'Arve 57	23.12.2025	13'900'000	
Waadt, Lausanne, Avenue de Beaumont 10	01.02.2026	5'450'000	
Genf, Carouge, Rue de Veyrier 22	17.03.2026	9'550'000	
Genf, Genf, Rue des Pêcheries 15	31.03.2026	12'080'000	
Genf, Genf, Rue de Neuchâtel 29	31.03.2026	14'225'000	
Waadt, Territet, Chemin de l'Eaudine 4	01.05.2026	9'300'000	
Gemischte Liegenschaften			
Waadt, Vevey, Rue Simplon 45b	01.05.2026	11'295'000	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten			
Genf, Genf, Route des Morillons 24	01.09.2025	41'397'939	
Genf, Genf, Route des Morillons 26	01.09.2025	32'435'687	
Waadt, Gland, Chemin du Vernay 8	16.01.2026	6'015'000	
Waadt, Lausanne, Chemin de la Fauvette 90	13.03.2026	3'100'000	
Total Käufe		181'048'626	
Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdatum	Verkaufsdetails	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
Waadt, Lausanne, Rambert 18, lot 5	17.07.2025	STWE, eine Wohnung	900'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, lot 4	31.07.2025	STWE, eine Wohnung	680'000
Waadt, Lausanne, Rambert 18, lot 3	02.12.2025	STWE, eine Wohnung	950'000
Waadt, Lausanne, Rambert 18, lot 7	08.01.2026	STWE, eine Wohnung	780'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, lot 8	15.01.2026	STWE, eine Wohnung	250'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, lot 2	30.01.2026	STWE, eine Wohnung	540'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, lot 6	30.01.2026	STWE, eine Wohnung	550'000
Waadt, Lausanne, Rambert 18, lot 6	28.02.2026	STWE, eine Wohnung	590'000
Waadt, Lausanne, Rambert 18, lot 4	23.03.2026	STWE, eine Wohnung	670'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, lot 7	30.04.2026	STWE, eine Wohnung	950'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, lot 9	05.06.2026	STWE, eine Wohnung	415'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, lot 3	15.06.2026	STWE, eine Wohnung	900'000
Total Verkäufe			8'175'000

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

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2025 bis zum 30. Juni 2026 wurden keine Transaktionen durchgeführt

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Transaktionen

- Erwerb einer Wohnbauten an der Avenue Dumas 9-11 in Genf am 1. Juli 2026 durch eine teilweise Sacheinlage (12.00 Millionen) für CHF 60.00 Millionen.
- Erwerb einer Wohnbauten an der Rue du Rocher 31-37 in Neuenburg am 4. September 2026 für CHF 21.50 Millionen.
- Verkauf eine STWE-Wohnung an der Avenue Rambert 14 in Lausanne (VD) am 15. Juli 2026 für einen Betrag von CHF 0.94 Millionen.

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



06

Liegenschaften



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ¹

Kennzahlen des Landes



Wohnungen (Anz./Fläche)
3'653/274'810 m²



Gewerbeflächen
17'584 m²

Verkehrswert VW
2'114'588'000 CHF

Mieterspiegel MS
84'626'371 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode*
4.00 % 0.89 %

Gestehungskosten GK
1'601'139'498 CHF

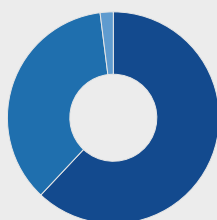
Mieteinnahmen**
79'259'323 CHF

Verhältnis MS/GK Leerstand Juni 2026
5.29 % 1.18 %

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

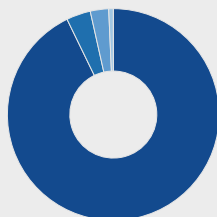
** Die gesamten Mietzinseinnahmen stimmen nicht mit denen in der Erfolgsrechnung überein. Dies ist auf die Immobilienverkäufe während des Geschäftsjahres zurückzuführen.

Aufteilung nach Makronoten² nach Verkehrswert zum 30. Juni 2026



Makronote zwischen 4.5 und 5	62 %
Makronote zwischen 4 und 4.5	36 %
Makronote zwischen 3.5 und 4	2 %

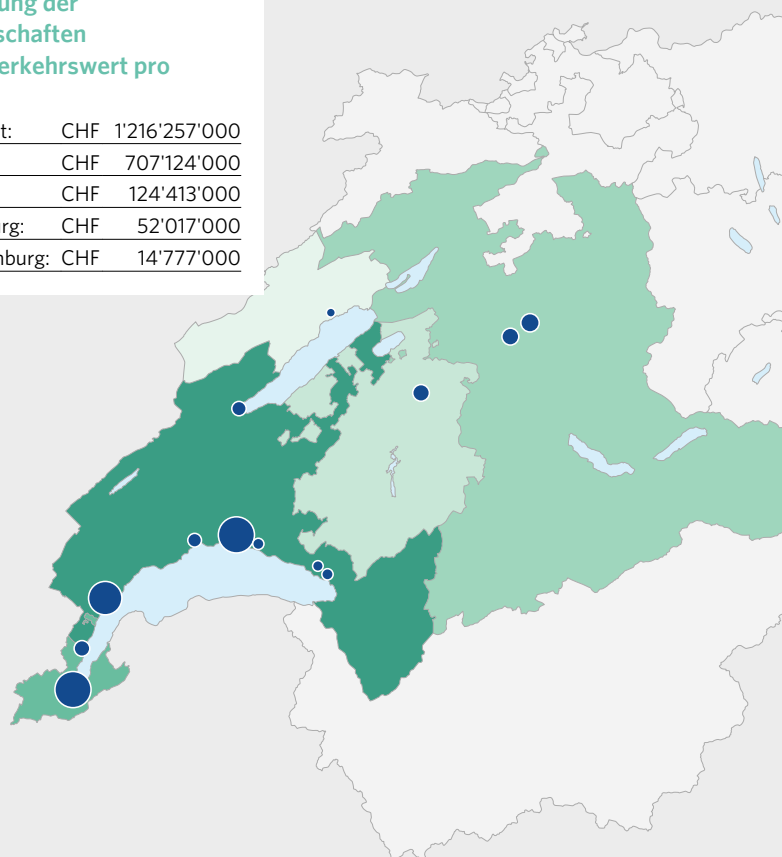
Aufteilung nach Nutzung nach Verkehrswert zum 30. Juni 2026



Wohnbauten	92.81 %
Gemischte Bauten	3.69 %
Bauprojekte	2.80 %
Gewerbebauten	0.70 %

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

Waadt:	CHF	1'216'257'000
Genf:	CHF	707'124'000
Bern:	CHF	124'413'000
Freiburg:	CHF	52'017'000
Neuenburg:	CHF	14'777'000



Prozentanteil am Fonds ³	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
--	---------------------	---------------------	------------------------------

Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

Waadt	57.52%	1'216'257'000.00	4.18 %	0.89 %
Genf	33.44%	707'124'000.00	3.64 %	0.71 %
Bern	5.88%	124'413'000.00	4.18 %	1.77 %
Freiburg	2.46%	52'017'000.00	4.85 %	0.64 %
Neuenburg	0.70%	14'777'000.00	2.37 %	0.00 %
Total	100.00 %	2'114'588'000.00	4.00 %	0.89 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt.
Am 30. Juni 2026 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Solvalor 61.

¹ Von PricewaterhouseCoopers SA werden ausschliesslich die Daten zu den Verkehrswerten, den Gestehungskosten und den Mieteinnahmen geprüft.

² Makronoten, die von Wüest Partner SA entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig für das erste Halbjahr 2026.

³ Die Wohnbauten mit Erbbaurecht, mit einem Marktwert von insgesamt CHF 62'758'000, machen 2.97% des Fondsanteils aus.

Liegenschaftenbestand

Nur die Daten zu Verkehrswerten, Gestehungskosten und Mieteinnahmen werden von PricewaterhouseCoopers SA geprüft. Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die im Berichtsjahr erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2025 gemäss der Methodologie REIDA erstellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

BERN		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	233 21'458 m ²	CHF 5'195'102	4.18 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	77 m ²	CHF 5'092'748	5.24 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 124'413'000	1.77 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 99'153'194	3.04 %

BERN		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 1'078'373	4.79 %	Gas
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	60 3'667 m ²	CHF 1'051'736	5.72 %	19.75 kg/m ² /Jahr
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
	77 m ²	CHF 22'499'000	2.27 %	112.86 kWh/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
		CHF 18'853'243	1.42 %	

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 1'850'700	3.80 %	Wärmepumpe
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	71 7'456 m ²	CHF 1'821'961	4.70 %	119.31 kWc
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	- m ²	CHF 48'639'000	1.15 %	0.28 kg/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
		CHF 39'337'795	4.33 %	41.93 kWh/m ² /Jahr

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A, 6B		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Wohnbauten	CHF 822'084	3.81 %	Wärmepumpe
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
	30 3'143 m ²	CHF 782'931	4.75 %	63.14 kWc
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
	- m ²	CHF 21'579'000	4.44 %	0.26 kg/m ² /Jahr
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
		CHF 17'297'954	3.70 %	36.51 kWh/m ² /Jahr

WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'443'946	4.56 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
72 7'192 m²	CHF 1'436'121	6.10 %	20.35 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 31'696'000	0.69 %	115.51 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 23'664'202	2.23 %	

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	157 16'607 m ²	CHF 2'524'092	4.85 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	145 m ²	CHF 2'497'275	5.29 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 52'017'000	0.64 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 47'678'826	0.12 %

FREIBURG		Route de Schiffenen 3	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 236'472	5.08 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	15 1'475 m ²	CHF 234'935	5.29 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	108 m ²	CHF 4'656'000	0.27 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 4'467'853	0.57 %
			Heizung
			Fernheizung
			Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
			14.81 kg/m ² /Jahr
			Energieintensität
			165.86 kWh/m ² /Jahr

FREIBURG		Route de Schiffenen 5	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 229'008	5.39 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	15 1'468 m ²	CHF 223'636	5.40 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	- m ²	CHF 4'245'000	0.67 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 4'236'993	0.00 %
			Heizung
			Fernheizung
			Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
			15.58 kg/m ² /Jahr
			Energieintensität
			176.35 kWh/m ² /Jahr

FREIBURG		Route de Schiffenen 8, 10, 12	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 714'744	5.11 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	45 5'078 m ²	CHF 711'089	5.37 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	37 m ²	CHF 13'977'000	0.04 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 13'303'426	0.13 %
			Heizung
			Fernheizung
			Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
			12.74 kg/m ² /Jahr
			Energieintensität
			142.79 kWh/m ² /Jahr

FREIBURG		Route de Schiffenen 9, 9A, 11	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 615'252	4.34 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	38 3'713 m ²	CHF 614'152	5.17 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	- m ²	CHF 14'181'000	0.00 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 11'906'884	0.00 %
			Heizung
			Fernheizung
			Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
			8.25 kg/m ² /Jahr
			Energieintensität
			94.26 kWh/m ² /Jahr

FREIBURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 728'616	4.87 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
44 4'873 m²	CHF 713'463	5.29 %	72.20 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 14'958'000	1.86 %	14.80 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 13'763'670	0.12 %	164.83 kWh/m²/Jahr

GENF		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	1'095 76'053 m ²	CHF 25'762'374	3.64 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	5'542 m ²	CHF 22'390'974	4.95 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 707'124'000	0.71 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 520'154'416	1.49 %

CAROUGE		Rue de la Filature 42	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 301'740	2.89 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	22 872 m ²	CHF 301'403	2.93 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 10'442'000	0.00 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 10'301'397	0.00 %
		Heizung	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
		Gas	25.40 kg/m ² /Jahr
		Energieintensität	145.40 kWh/m ² /Jahr

CAROUGE		Rue de Veyrier 22	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 344'336	3.16 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	18 1'108 m ²	CHF 78'957	3.39 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 10'893'000	0.00 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 10'169'920	0.00 %
		Heizung	Gas

GENF		Rue des Asters 18	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 779'597	4.51 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	46 2'177 m ²	CHF 769'113	5.57 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 17'276'000	0.09 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 14'005'354	0.00 %
		Heizung	Fernheizung
		Photovoltaik-Leistung	10.50 kWc
		Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)	12.08 kg/m ² /Jahr
		Energieintensität	82.58 kWh/m ² /Jahr

GENF		Rue des Asters 20	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 756'696	4.37 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	50 2'264 m ²	CHF 741'745	5.46 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 17'318'000	0.07 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 13'849'623	0.00 %
		Heizung	Fernheizung
		Photovoltaik-Leistung	10.50 kWc
		Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)	14.27 kg/m ² /Jahr
		Energieintensität	100.91 kWh/m ² /Jahr

GENF

Rue de l'Athénée 23



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 525'252	4.56 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
31 1'937 m²	CHF 520'850	8.77 %	25.50 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 11'527'000	0.00 %	104.00 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 5'988'715	0.00 %	

GENF

Rue de l'Aubépine 12



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 300'960	4.13 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
13 1'051 m²	CHF 295'667	8.83 %	21.97 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 7'290'000	1.20 %	123.82 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'410'135	0.00 %	

GENF

Rue de la Baillive 3



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 276'840	3.34 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
12 657 m²	CHF 268'405	3.25 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
17 m²	CHF 8'300'000	0.28 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 8'519'292	0.00 %	

GENF

Rue de Chandieu 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 523'008	5.23 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
21 1'584 m²	CHF 502'535	6.73 %	22.59 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
162 m²	CHF 10'006'000	3.81 %	131.73 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'769'643	7.32 %	

GENF

Rue de Chandieu 9



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 487'488	4.92 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
14 1'408 m²	CHF 479'111	6.75 %	24.29 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
114 m²	CHF 9'916'000	1.38 %	142.79 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'216'825	1.11 %	

GENF

Quai Charles-Page 11



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 454'292	4.37 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
27 1'359 m²	CHF 447'028	8.77 %	28.09 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 10'398'000	0.00 %	160.72 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 5'178'423	0.00 %	

GENF

Quai Charles-Page 17



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 459'612	4.33 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
31 1'401 m²	CHF 460'297	8.44 %	27.20 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 10'611'000	0.00 %	152.85 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 5'446'536	0.00 %	

GENF

Chemin de la Chevillarde 16, 16A, 16B



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 998'388	4.10 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
33 2'850 m²	CHF 967'100	7.48 %	16.33 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 24'340'000	2.93 %	96.35 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 13'353'578	1.08 %	

GENF

Rue Guye 1, 3, 5, 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 2'311'524	3.00 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
114 6'410 m²	CHF 2'272'978	3.14 %	96.43 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 77'017'000	0.50 %	24.83 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 73'674'410	0.19 %	139.00 kWh/m²/Jahr

GENF

Rue de la Maladière 9



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 641'492	4.49 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
36 2'347 m²	CHF 632'996	8.36 %	23.88 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 14'292'000	0.29 %	97.92 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'670'751	0.00 %	

GENF

Route de Malagnou 4



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 576'828	3.88 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
16 2'048 m²	CHF 576'182	7.82 %	18.46 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
48 m²	CHF 14'880'000	0.11 %	105.79 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'380'171	0.00 %	

GENF

Route de Malagnou 8



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 599'640	4.05 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
15 1'919 m²	CHF 600'431	7.42 %	18.58 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
179 m²	CHF 14'790'000	0.00 %	105.11 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 8'085'666	0.00 %	

GENF

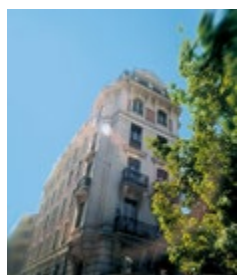
Rue Marignac 1, 3



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'162'488	4.25 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
43 3'497 m²	CHF 1'161'999	6.72 %	18.44 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 27'374'000	0.19 %	102.20 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 17'302'234	0.00 %	

GENF

Rue Micheli-du-Crest 1



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 493'848	4.48 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
11 1'322 m²	CHF 490'120	11.74 %	25.70 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
197 m²	CHF 11'020'000	0.67 %	143.39 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'207'902	4.00 %	

GENF

Route des Morillons 24



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 2'102'936	3.32 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
59 5'010 m²	CHF 291'449	3.77 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
1'379 m²	CHF 63'415'000	2.57 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 55'832'976	11.95 %	

GENF

Route des Morillons 26



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Bauprojekte	CHF 101'712	0.21 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
- - m ²	CHF -	0.25 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
966 m²	CHF 47'887'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 41'183'306	0.00 %	

GENF

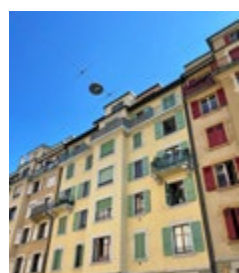
Rue de Neuchâtel 29



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 465'816	3.10 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
16 1'038 m²	CHF 116'376	3.08 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
276 m²	CHF 15'023'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 15'117'947	0.00 %	

GENF

Rue de l'Orangerie 6



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 300'828	4.75 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
19 1'087 m²	CHF 301'650	6.57 %	19.51 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m ²	CHF 6'339'000	0.00 %	110.30 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'578'362	0.00 %	

GENF

Rue des Pêcheries 15



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 393'672	3.18 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
15 986 m²	CHF 95'588	3.07 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
124 m²	CHF 12'384'000	3.16 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 12'830'634	6.34 %	

GENF

Avenue Peschier 20



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 603'912	3.50 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
28 2'037 m²	CHF 602'821	3.86 %	15.52 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m ²	CHF 17'249'000	0.00 %	90.65 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 15'654'768	0.00 %	

GENF

Avenue Peschier 22



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 929'640	4.42 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
28 1'952 m²	CHF 909'662	8.47 %	23.56 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 21'039'000	1.06 %	132.40 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 10'978'394	0.43 %	

GENF

Boulevard du Pont-d'Arve 57



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 568'488	3.89 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
29 1'458 m²	CHF 284'244	3.79 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
330 m²	CHF 14'605'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 15'000'716	0.00 %	

GENF

Rue des Voisins 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 785'112	3.63 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
28 2'199 m²	CHF 768'353	4.87 %	20.68 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
148 m²	CHF 21'620'000	1.23 %	19.30 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 16'124'577	0.00 %	135.84 kWh/m²/Jahr

GRAND-LANCY

Chemin des Palettes 13



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 658'220	5.77 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
22 2'398 m²	CHF 659'060	8.41 %	11.54 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 11'405'000	0.08 %	128.91 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'823'059	0.18 %	

GRAND-SACONNEX

Chemin des Fins 13



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 468'204	4.20 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
12 993 m²	CHF 452'054	8.89 %	8.39 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 11'150'000	3.40 %	101.62 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 5'268'651	0.77 %	

PETIT-LANCY

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



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS CHF 2'958'688	Verhältnis MS/VW 3.77 %	Heizung Gas
Wohnungen (Anz. Fläche) 148 9'613 m²	Mieteinnahmen CHF 2'939'755	Verhältnis MS/GK 7.36 %	Photovoltaik-Leistung 80.80 kWc
Gewerbeflächen 931 m²	Verkehrswert VW CHF 78'485'000	Leerstand Berichtsperiode 0.25 %	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e) 20.14 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK CHF 40'222'657	Leerstand Juni 2026 0.00 %	Energieintensität 119.84 kWh/m²/Jahr

PETIT-LANCY

Avenue du Petit-Lancy 31, 31bis



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS CHF 428'970	Verhältnis MS/VW 3.98 %	Heizung Gas
Wohnungen (Anz. Fläche) 24 1'709 m²	Mieteinnahmen CHF 426'079	Verhältnis MS/GK 5.28 %	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e) 22.92 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW CHF 10'765'000	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %	Energieintensität 135.14 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK CHF 8'118'434	Leerstand Juni 2026 0.00 %	

PETIT-SACONNEX

Chemin Gilbert-Trollet 10, 12



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS CHF 1'099'348	Verhältnis MS/VW 4.42 %	Heizung Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche) 34 2'938 m²	Mieteinnahmen CHF 1'087'491	Verhältnis MS/GK 6.04 %	Photovoltaik-Leistung 32.40 kWc
Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW CHF 24'887'000	Leerstand Berichtsperiode 1.19 %	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e) 6.90 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK CHF 18'192'723	Leerstand Juni 2026 0.22 %	Energieintensität 77.76 kWh/m²/Jahr

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS CHF 814'964	Verhältnis MS/VW 4.14 %	Heizung Gas
Wohnungen (Anz. Fläche) 34 2'787 m²	Mieteinnahmen CHF 807'164	Verhältnis MS/GK 5.85 %	Photovoltaik-Leistung 72.40 kWc
Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW CHF 19'705'000	Leerstand Berichtsperiode 0.96 %	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e) 18.65 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK CHF 13'929'927	Leerstand Juni 2026 0.88 %	Energieintensität 111.65 kWh/m²/Jahr

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS CHF 481'464	Verhältnis MS/VW 4.27 %	Heizung Gas
Wohnungen (Anz. Fläche) 16 1'495 m²	Mieteinnahmen CHF 475'664	Verhältnis MS/GK 6.22 %	Photovoltaik-Leistung 52.00 kWc
Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW CHF 11'288'000	Leerstand Berichtsperiode 1.20 %	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e) 20.33 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK CHF 7'738'759	Leerstand Juni 2026 1.62 %	Energieintensität 125.53 kWh/m²/Jahr

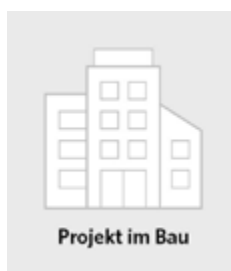
VERSOIX

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 606'372	4.98 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
30 2'142 m²	CHF 606'650	7.55 %	22.29 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 12'188'000	0.00 %	126.56 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 8'027'951	0.00 %	

NEUENBURG		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	- - m ²	CHF 350'000	2.37 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	154 m ²	CHF 350'000	2.73 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 14'777'000	0.00 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 12'842'726	0.00 %

NEUENBURG		Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Gewerbefbauten	CHF 332'500	2.99 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	- - m ²	CHF 332'500	2.75 %	
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	140 m ²	CHF 11'113'000	0.00 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
		CHF 12'098'328	0.00 %	

NEUENBURG		Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13		
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
	Gewerbefbauten	CHF 17'500	0.48 %	Heizöl
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
	- - m ²	CHF 17'500	2.35 %	
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
	14 m ²	CHF 3'664'000	0.00 %	
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
		CHF 744'398	0.00 %	

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

WAADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	2'168 160'692 m ²	CHF 50'794'803	4.18 %
	Gewerbeflächen	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	11'666 m ²	CHF 48'928'326	5.51 %
		Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
		CHF 1'216'257'000	0.89 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 921'310'335	0.89 %

CHAVANNES-PRÈS-RENS		Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22, 24	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 1'628'352	4.24 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	81 5'819 m ²	CHF 1'623'584	7.13 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	597 m ²	CHF 38'382'000	0.04 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 22'829'039	0.00 %
			Energieintensität
			169.27 kWh/m ² /Jahr

CHAVANNES-PRÈS-RENS		Avenue de Préfaully 25B, 25C	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 913'308	4.45 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	45 3'504 m ²	CHF 908'449	5.68 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	- m ²	CHF 20'526'000	0.24 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 16'065'273	0.39 %
			Energieintensität
			149.06 kWh/m ² /Jahr

CLARENS		Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 415'368	3.37 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	22 1'835 m ²	CHF 397'402	3.15 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	252 m ²	CHF 12'317'000	2.87 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 13'170'102	0.00 %
			Energieintensität
			59.39 kWh/m ² /Jahr

ECUBLENS		Route du Bois 8	
	Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
	Wohnbauten	CHF 511'800	1.99 %
	Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
	29 1'635 m ²	CHF 443'709	2.44 %
	Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
	203 m ²	CHF 25'700'000	0.38 %
		Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
		CHF 21'009'113	2.27 %
			Energieintensität
			121.09 kWh/m ² /Jahr

GLAND

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'697'772	4.51 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
84 6'214 m²	CHF 1'689'040	7.60 %	441.49 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 37'603'000	0.27 %	9.00 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 22'346'780	0.40 %	102.93 kWh/m²/Jahr

GLAND

Chemin du Vernay 8



Projekt im Bau

Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
Bauprojekte	CHF -	- %
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK
- - m²	CHF -	- %
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode
- m²	CHF 7'963'000	0.00 %
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026
	CHF 7'901'905	0.00 %

LA TOUR-DE-PEILZ

Chemin de Vassin 38, 40



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 423'720	4.57 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
24 1'584 m²	CHF 411'222	5.71 %	18.11 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
130 m²	CHF 9'272'000	0.67 %	77.02 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'421'541	0.17 %	

LAUSANNE

Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 719'930	5.49 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
28 2'354 m²	CHF 710'861	7.87 %	7.83 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
509 m²	CHF 13'114'000	0.98 %	93.96 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 9'149'794	4.65 %	

LAUSANNE

Avenue de Beaumont 10



Projekt im Bau

Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 300'720	5.50 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
9 617 m²	CHF 125'300	4.96 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
87 m²	CHF 5'468'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 6'067'034	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 905'676	4.77 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
28 2'433 m²	CHF 905'207	6.44 %	5.79 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 18'975'000	0.01 %	69.53 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 14'073'551	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de Bethusy 26



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 376'404	4.61 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
14 1'432 m²	CHF 375'889	8.88 %	6.01 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 8'170'000	0.00 %	70.33 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'237'490	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de Chailly 58



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 246'516	3.59 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
16 921 m²	CHF 203'543	3.55 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 6'874'000	0.38 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 6'950'912	1.27 %	

LAUSANNE

Chemin Antoine-de-Chandieu 22



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 747'859	4.26 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
42 2'200 m²	CHF 718'232	6.14 %	29.10 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 17'538'000	0.66 %	0.36 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 12'171'621	0.32 %	46.45 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Avenue de Cour 21, 23



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 713'904	4.55 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
34 2'076 m²	CHF 712'365	6.80 %	5.24 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 15'675'000	0.00 %	59.82 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 10'496'730	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Edouard-Dapples 34A-34G



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 247'212	5.25 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
3 366 m²	CHF 247'102	8.71 %	36.00 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
599 m²	CHF 4'710'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 2'838'830	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de Fantaisie 6



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 338'304	5.07 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
15 1'196 m²	CHF 337'098	7.23 %	27.22 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
48 m²	CHF 6'672'000	0.00 %	152.32 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'676'652	0.00 %	

LAUSANNE

Chemin de la Fauvette 90



Projekt im Bau

Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Bauprojekte	CHF -	- %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
5 472 m²	CHF -	- %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 3'368'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'394'546	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Floréal 1



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 281'448	4.83 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
13 1'117 m²	CHF 282'291	6.47 %	10.20 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 5'830'000	0.00 %	114.22 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'351'837	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 885'468	4.23 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
36 2'992 m²	CHF 857'758	6.50 %	22.07 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 20'950'000	0.00 %	127.17 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 13'628'449	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Floréal 14



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 363'552	3.92 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
15 1'263 m²	CHF 349'868	6.52 %	21.18 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 9'270'000	0.00 %	119.10 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 5'579'476	0.00 %	

LAUSANNE

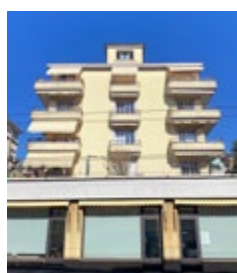
Avenue William-Fraisse 12



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 469'044	4.57 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
12 1'459 m²	CHF 466'277	8.51 %	9.98 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
476 m²	CHF 10'260'000	0.00 %	111.72 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 5'509'204	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de France 80



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 195'216	4.95 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
9 626 m²	CHF 195'140	7.19 %	33.20 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
110 m²	CHF 3'940'000	0.00 %	134.56 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 2'716'817	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de France 87



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 287'472	4.46 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
11 941 m²	CHF 285'820	6.81 %	18.55 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 6'450'000	0.97 %	110.42 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'221'489	0.00 %	

LAUSANNE

Rue Jean-Louis Galliard 2



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 260'640	5.09 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
11 715 m²	CHF 260'265	13.35 %	25.26 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
149 m²	CHF 5'120'000	0.00 %	142.80 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 1'952'589	0.00 %	

LAUSANNE

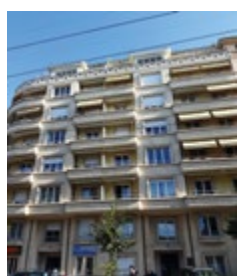
Avenue de la Gare 36



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 336'624	4.88 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
16 1'019 m²	CHF 336'564	11.84 %	28.37 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
110 m²	CHF 6'900'000	0.00 %	116.09 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 2'843'660	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de la Gare 38



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 302'292	4.96 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
15 820 m²	CHF 293'003	11.27 %	29.59 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
86 m²	CHF 6'090'000	0.07 %	121.10 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 2'682'728	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de la Gare 40



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 547'956	4.74 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
31 1'659 m²	CHF 537'956	11.55 %	27.38 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 11'570'000	0.12 %	117.43 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'744'894	0.48 %	

LAUSANNE

Avenue de la Gare 42



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 452'556	4.52 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
27 1'515 m²	CHF 444'224	12.25 %	26.05 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 10'010'000	0.81 %	106.35 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'694'264	0.00 %	

LAUSANNE

Boulevard de Grancy 20



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 730'488	4.77 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
18 2'288 m²	CHF 730'071	9.30 %	20.73 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
663 m²	CHF 15'310'000	0.00 %	116.58 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'853'900	0.00 %	

LAUSANNE

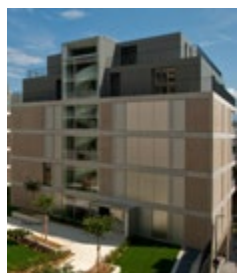
Boulevard de Grancy 47, 49



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 830'748	4.39 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
17 1'827 m²	CHF 829'618	7.02 %	9.69 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
1'174 m²	CHF 18'910'000	0.07 %	108.98 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 11'830'810	0.04 %	

LAUSANNE

① Rue de la Grotte 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 567'468	4.04 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
14 1'264 m²	CHF 549'926	7.11 %	6.95 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
60 m²	CHF 14'040'000	2.98 %	81.63 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'982'468	0.59 %	

LAUSANNE

① Rue de la Grotte 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 495'432	4.09 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
13 1'148 m²	CHF 494'867	7.05 %	6.97 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 12'120'000	0.34 %	83.23 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'029'902	0.00 %	

LAUSANNE

① Rue de la Grotte 9



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 440'532	4.07 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
11 1'089 m²	CHF 440'900	6.95 %	6.95 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 10'830'000	0.06 %	82.07 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 6'341'629	0.76 %	

LAUSANNE

Avenue de Jurigod 4



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 269'676	5.23 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
14 1'109 m²	CHF 269'584	7.18 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 5'160'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'757'664	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Juste-Olivier 19



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 313'524	4.68 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
14 1'115 m²	CHF 306'329	7.28 %	28.44 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 6'700'000	1.02 %	159.87 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'308'003	1.26 %	

LAUSANNE

Rue du Liseron 1A-1F



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 293'700	4.32 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
6 720 m²	CHF 284'025	5.68 %	43.68 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 6'793'000	3.69 %	13.86 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 5'174'276	0.00 %	82.92 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Chemin François-de-Lucinge 2



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 595'992	4.50 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
21 1'861 m²	CHF 570'350	11.30 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 13'250'000	1.03 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 5'273'037	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Marc-Dufour 1



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 248'556	5.32 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
5 393 m²	CHF 229'471	8.01 %	31.49 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
260 m²	CHF 4'668'000	6.73 %	128.27 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'103'425	0.53 %	

LAUSANNE

Avenue Maria-Belgia 4, 6



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 463'324	3.35 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
24 1'655 m²	CHF 461'118	3.56 %	0.16 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
145 m²	CHF 13'810'000	0.85 %	8.84 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 13'011'184	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue de Mon-Loisir 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 157'324	4.78 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
9 480 m²	CHF 157'243	10.76 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 3'290'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 1'462'260	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue d'Ouchy 64



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 721'432	4.69 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
39 2'189 m²	CHF 711'343	7.19 %	25.07 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
142 m²	CHF 15'381'000	2.58 %	103.90 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 10'037'553	0.00 %	

LAUSANNE

Chemin des Platanes 1, 3



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 272'088	4.57 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
16 932 m²	CHF 271'377	7.39 %	27.50 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 5'960'000	0.23 %	119.85 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'684'217	0.00 %	

LAUSANNE

Chemin des Platanes 5, 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 244'656	4.53 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
11 807 m²	CHF 241'348	7.71 %	38.11 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 5'400'000	0.49 %	159.55 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'175'249	0.49 %	

LAUSANNE

Chemin des Platanes 9, 11



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 227'412	4.48 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
13 836 m²	CHF 223'418	7.80 %	33.44 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 5'080'000	2.12 %	143.34 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 2'915'578	0.53 %	

LAUSANNE

Chemin des Platanes 13, 15



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 235'644	4.57 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
12 798 m²	CHF 225'699	7.61 %	31.60 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 5'160'000	0.82 %	133.18 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'095'275	0.25 %	

LAUSANNE

Avenue Rambert 14



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 9'000	0.96 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
1 82 m²	CHF 86'618	4.38 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 940'000	10.92 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 205'610	0.00 %	

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 10



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 278'724	4.98 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
13 964 m²	CHF 278'774	7.32 %	41.24 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 5'600'000	0.00 %	167.39 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'807'562	0.00 %	

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 14B



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 216'768	4.86 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
13 754 m²	CHF 215'129	6.55 %	39.58 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 4'460'000	0.00 %	165.74 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'311'307	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 593'016	4.54 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
20 1'864 m²	CHF 593'203	6.53 %	54.00 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
355 m²	CHF 13'074'000	0.00 %	8.26 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 9'075'889	0.00 %	94.00 kWh/m²/Jahr

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

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 6



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 229'344	4.91 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
15 729 m²	CHF 228'757	11.39 %	31.58 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 4'670'000	0.00 %	130.73 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 2'012'717	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 8



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 369'564	4.94 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
20 1'126 m²	CHF 359'209	13.29 %	25.36 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 7'480'000	0.10 %	104.81 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 2'780'499	0.00 %	

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 9A-9D



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'412'568	3.79 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
40 3'243 m²	CHF 1'380'849	4.03 %	68.47 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 37'300'000	1.95 %	0.40 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 35'066'456	3.23 %	62.92 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 12



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 495'168	4.30 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
29 1'472 m²	CHF 489'314	5.45 %	25.80 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 11'526'000	0.52 %	17.96 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 9'086'449	0.00 %	119.15 kWh/m²/Jahr

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 14



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 449'865	4.74 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
26 1'390 m²	CHF 444'730	6.49 %	51.41 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 9'483'000	0.00 %	19.55 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 6'927'850	0.00 %	121.25 kWh/m²/Jahr

① Gebäude mit Stockwerkeigentum (STWE).

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 75



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 364'440	3.50 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
17 1'080 m²	CHF 362'660	4.10 %	16.81 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
69 m²	CHF 10'425'000	0.30 %	7.55 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 8'890'046	0.30 %	94.89 kWh/m²/Jahr

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 828'192	4.57 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
24 2'752 m²	CHF 824'735	5.82 %	0.52 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 18'120'000	0.48 %	91.55 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 14'240'852	0.46 %	

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 7, 9



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 622'056	4.73 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
18 2'064 m²	CHF 596'055	6.05 %	0.61 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 13'141'000	4.01 %	103.28 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 10'279'403	7.57 %	

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'546'260	4.50 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
47 4'715 m²	CHF 1'508'142	5.64 %	107.63 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 34'375'000	2.21 %	0.53 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 27'394'623	5.98 %	99.66 kWh/m²/Jahr

LUTRY

Chemin des Toises 3



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 541'848	4.47 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
30 1'796 m²	CHF 540'246	11.96 %	28.77 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 12'114'000	0.00 %	119.29 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'530'071	0.00 %	

MORGES

Rue Dr. Yersin 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 229'824	4.50 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
10 894 m²	CHF 227'986	6.74 %	22.76 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 5'110'000	0.16 %	8.80 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 3'409'713	0.78 %	59.14 kWh/m²/Jahr

MORGES

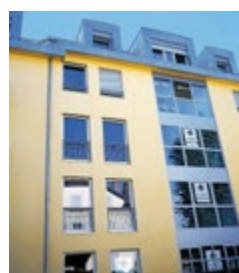
Rue Dr. Yersin 7



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 226'656	4.40 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
10 842 m²	CHF 225'138	7.76 %	22.76 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 5'150'000	0.00 %	8.17 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 2'919'682	0.00 %	57.74 kWh/m²/Jahr

MORGES

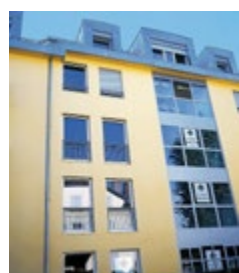
Rue Dr. Yersin 9



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 348'936	4.57 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
9 871 m²	CHF 348'826	6.72 %	22.76 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
535 m²	CHF 7'630'000	0.00 %	8.70 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 5'191'412	0.00 %	56.62 kWh/m²/Jahr

MORGES

Rue Dr. Yersin 11



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 373'500	4.16 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
18 1'367 m²	CHF 372'829	7.56 %	22.76 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 8'970'000	0.11 %	8.58 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 4'940'534	0.00 %	56.47 kWh/m²/Jahr

NYON

Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'994'136	3.26 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
66 4'804 m²	CHF 1'945'549	3.40 %	32.50 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
164 m²	CHF 61'203'000	1.60 %	14.08 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 58'616'509	1.34 %	86.17 kWh/m²/Jahr

NYON

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 6'813'537	4.35 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
308 23'998 m²	CHF 6'733'849	4.54 %	13.59 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
1'971 m²	CHF 156'770'000	0.56 %	154.43 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 150'182'543	0.29 %	

NYON

Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 2'522'268	3.27 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
61 5'113 m²	CHF 2'431'692	3.44 %	40.30 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
1'446 m²	CHF 77'104'000	3.28 %	12.70 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 73'295'884	2.71 %	78.51 kWh/m²/Jahr

NYON

Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 399'972	4.23 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
24 1'537 m²	CHF 396'888	6.59 %	9.57 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 9'465'000	0.00 %	107.67 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 6'065'554	0.00 %	

NYON

Route de Saint-Cergue 4B



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 386'904	4.53 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
20 1'263 m²	CHF 387'108	8.29 %	13.11 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
115 m²	CHF 8'540'000	0.00 %	78.47 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'668'275	0.00 %	

PRILLY

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 311'880	3.91 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
13 1'000 m²	CHF 255'505	3.71 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
337 m²	CHF 7'976'000	0.86 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 8'413'361	0.00 %	

PRILLY

Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 575'512	4.37 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
32 2'019 m²	CHF 494'053	5.25 %	103.28 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 13'170'000	0.25 %	16.83 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 10'963'538	0.00 %	73.60 kWh/m²/Jahr

PRILLY

Chemin du Platane 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 304'776	4.84 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
17 1'055 m²	CHF 303'942	7.26 %	37.75 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 6'300'000	0.00 %	154.50 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 4'196'774	0.00 %	

PRILLY

Chemin du Platane 6



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 591'300	4.28 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
24 1'938 m²	CHF 582'487	7.00 %	52.50 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 13'800'000	1.16 %	17.20 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 8'446'379	4.79 %	98.79 kWh/m²/Jahr

PULLY

Chemin du Fau-Blanc 3, 5



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 396'936	3.93 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
15 1'314 m²	CHF 367'051	4.28 %	44.88 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 10'100'000	0.79 %	19.18 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 9'275'845	1.51 %	86.25 kWh/m²/Jahr

PULLY

Chemin du Liaudoz 46



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 500'496	4.14 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
31 1'529 m²	CHF 494'856	6.59 %	16.57 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 12'100'000	0.15 %	94.03 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'592'944	0.00 %	

PULLY

Chemin des Plateires 2



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 311'520	4.34 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
9 1'055 m²	CHF 308'820	9.82 %	16.81 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 7'180'000	0.10 %	96.53 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'170'980	0.00 %	

PULLY

Chemin de Somais 18, 20



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 280'968	5.13 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
12 840 m²	CHF 278'496	8.27 %	21.85 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 5'480'000	0.00 %	122.98 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'396'740	0.00 %	

PULLY

Chemin de Somais 22, 24



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 281'064	4.76 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
12 846 m²	CHF 275'509	8.15 %	23.22 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 5'910'000	1.23 %	129.55 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 3'446'638	0.94 %	

RENENS

Avenue de Longemalle 12, 14



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 986'448	4.52 %	Fernheizung
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
60 3'840 m²	CHF 982'160	9.61 %	58.40 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 21'804'000	0.25 %	6.50 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 10'262'597	0.18 %	74.35 kWh/m²/Jahr

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 27A



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 311'040	4.19 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
12 1'003 m²	CHF 277'533	5.23 %	76.50 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 7'420'000	0.24 %	20.22 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 5'944'424	0.31 %	114.64 kWh/m²/Jahr

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 29A



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 292'356	4.15 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
12 1'011 m²	CHF 223'706	5.11 %	20.88 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 7'040'000	2.27 %	118.89 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 5'719'045	1.72 %	

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 33



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 438'612	3.96 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
12 1'101 m²	CHF 414'940	6.23 %	11.99 kg/m²/Jahr
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Energieintensität
- m²	CHF 11'090'000	4.42 %	75.44 kWh/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 7'035'992	0.36 %	

TERRITET

Chemin de l'Eaudine 4



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 380'048	3.89 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
20 1'220 m²	CHF 62'861	3.81 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
215 m²	CHF 9'762'000	0.76 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 9'964'943	0.76 %	

VEVEY

Rue Simplon 45b



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Gemischte Bauten	CHF 437'448	3.69 %	Heizöl
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
16 822 m²	CHF 72'908	3.62 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
659 m²	CHF 11'846'000	0.00 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 12'095'038	0.00 %	

YVERDON-LES-BAINS

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



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 1'154'112	4.65 %	Gas
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	
78 4'710 m²	CHF 1'132'478	5.34 %	
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	
- m²	CHF 24'820'000	0.44 %	
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	
	CHF 21'628'767	0.31 %	

YVERDON-LES-BAINS

Chemin du Fontenay 11



Typ	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Heizung
Wohnbauten	CHF 310'632	4.30 %	Wärmepumpe
Wohnungen (Anz. Fläche)	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Photovoltaik-Leistung
22 1'376 m²	CHF 307'886	5.10 %	33.20 kWc
Gewerbeflächen	Verkehrswert VW	Leerstand Berichtsperiode	Kohlenstoffintensität (CO ₂ e)
- m²	CHF 7'230'000	0.35 %	0.45 kg/m²/Jahr
	Gestehungskosten GK	Leerstand Juni 2026	Energieintensität
	CHF 6'094'138	4.14 %	67.00 kWh/m²/Jahr

07

Bericht der Prüfstelle



Bericht der Prüfstelle



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Solvalor 61 – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2026, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7, 8, 29 bis 71) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

www.pwc.ch

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Mathilde de La Pomélie
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Amadou Ba

Lausanne, 29. September 2026

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

08

Rechtliche Hinweise



Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

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

Bildnachweise

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

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Druck

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

Veröffentlichung

Dieser Bericht wurde am 29. September 2026 veröffentlicht.

Disclaimer

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

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

realstone.ch



SOLVALOR 61

Fonds immobilier suisse

Prospectus avec contrat intégré

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

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

Lausanne, 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 remet un compte-rendu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Parts et classes de parts

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

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

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

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

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

§ 8 Politique de placement

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

Par immeubles, on entend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

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

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

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

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

§ 14 Droits de gage sur immeubles

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

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

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

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

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

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

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

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

§ 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

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

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

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

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

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

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

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

V. Rémunérations et frais accessoires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

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

§ 21 Audit

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

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

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

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

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

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

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

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

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

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

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

Les dispositions du §19 ch. 4 demeurent réservées.

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

§ 25 Transformation de la forme juridique

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

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

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

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

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

X. Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

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

XI. Droit applicable et for

§ 28

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

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

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

Lausanne, le 20 juin 2025

La direction de fonds: Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire: UBS Switzerland AG, Zurich

