



FONDS IMMOBILIER SUISE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO



25

26

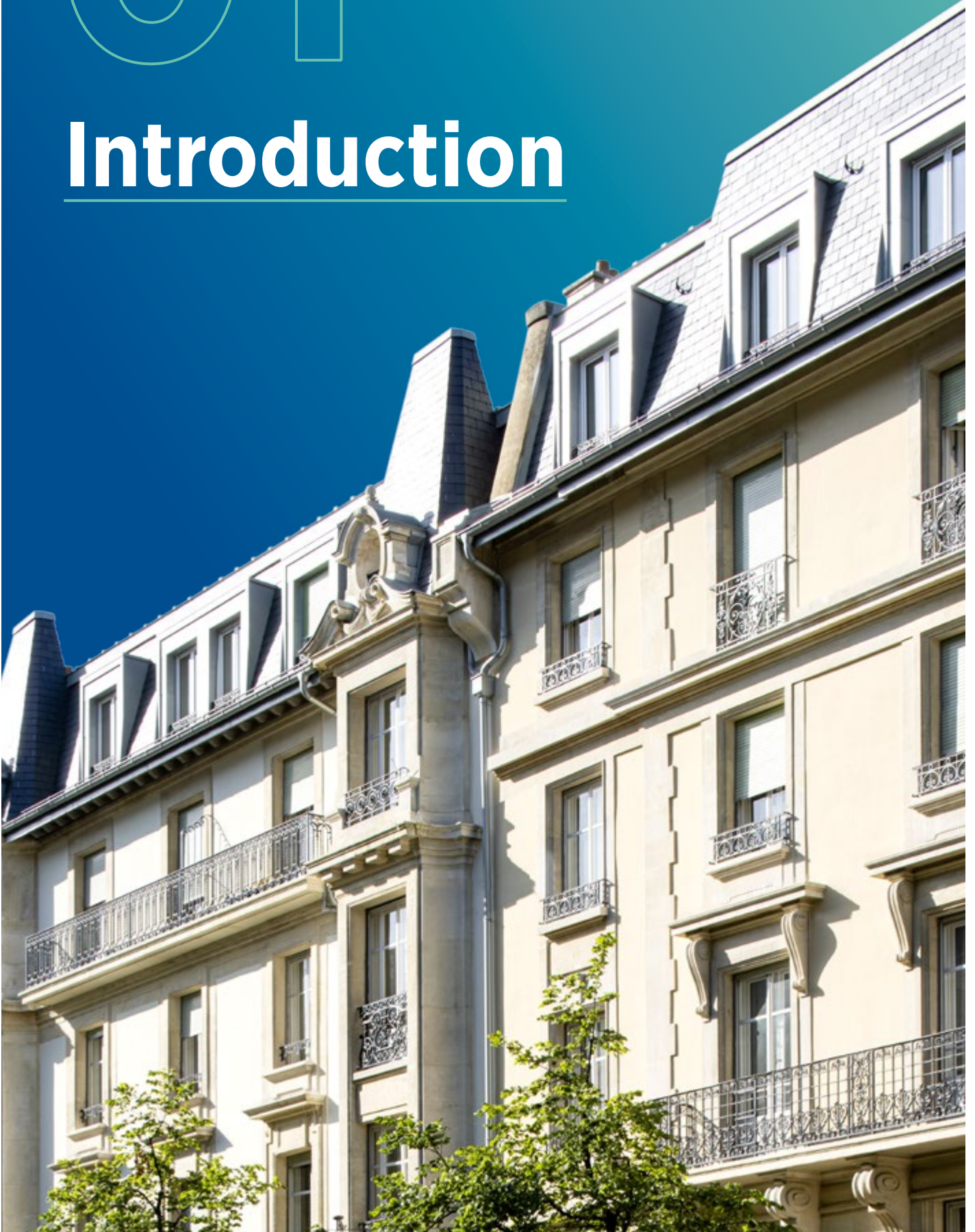
RAPPORT ANNUEL AU 30 JUIN 2026

Sommaire

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

01

Introduction



Présentation

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

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

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

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

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

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

Route des Morillons 24-26, Genève



Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

CHF 2.12 milliards

Fortune totale



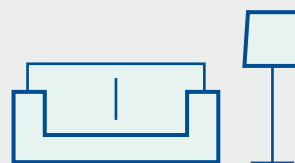
131
immeubles
dans le parc
au 30.06.2026



dividende
par part, sera payé
le 07.10.2026

3653

appartements
dans le parc
immobilier



15.59 kg/m²/an

moyenne des émissions
de CO₂ en 2025

111.50 kWh/m²/an

intensité énergétique
moyenne en 2025



2037 kW

puissance photovoltaïque
au 31.12.2025

Données clés

Chiffres résumés

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

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

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

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

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

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

¹ Du 1^{er} janvier au 30 juin 2026.

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

Organisation

Direction de fonds

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Conseil d'administration

M. Yann Wermeille

Président

M. Yvan Schmidt

Vice-président

M. Esteban Garcia

Administrateur

Direction

M. Julian Reymond

CEO

M. Guillaume Fahrni

CFO

Experts chargés des estimations

CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

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

Wüest Partner AG, succursale de Genève

1204 Genève

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

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genève

burri & burri plus immobilien-treuhand

3007 Berne

de Rham SA

1005 Lausanne

Gerama SA

1701 Fribourg

GRANGE Immobilier SA

1208 Genève

Stratégie du fonds

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

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

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

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

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

Situation sur le marché immobilier résidentiel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobilier résidentiel suisse continue de bénéficier de fondamentaux solides

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

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

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

Un attrait toujours marqué pour les fonds immobiliers suisses

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

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

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

Des perspectives dans l'ensemble favorables

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

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

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

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

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

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

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

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

02

Développement durable

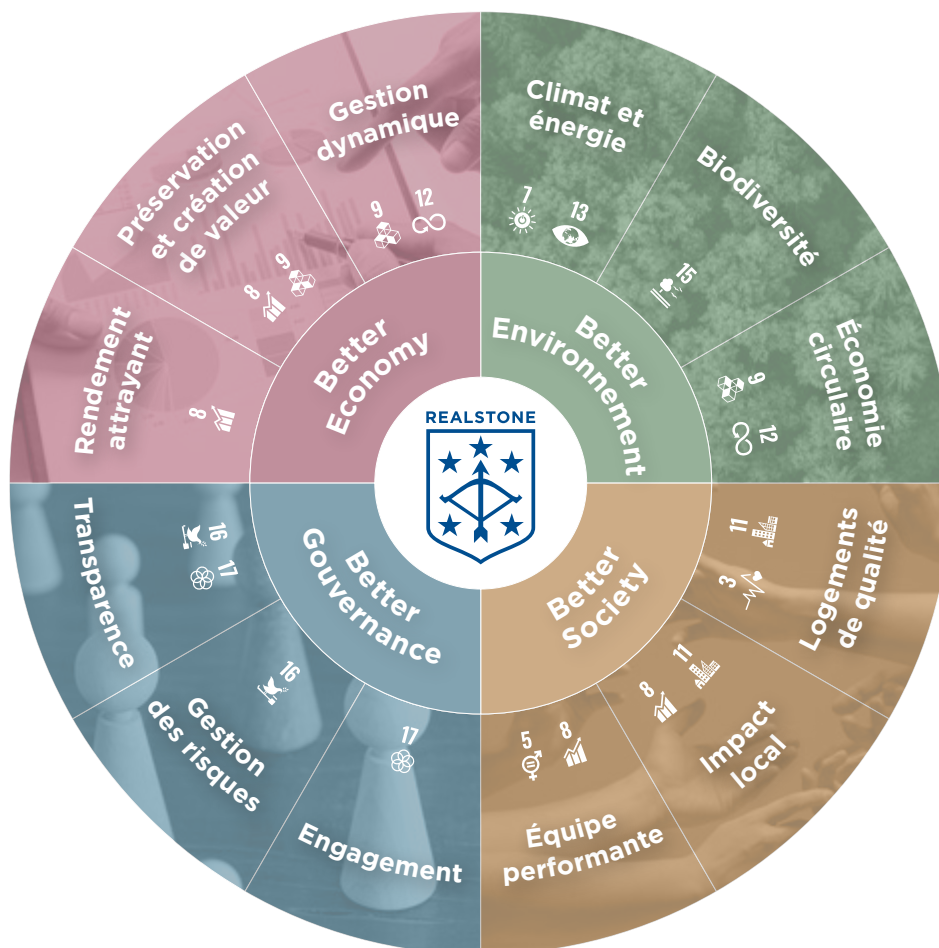


Stratégie Build for Better

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

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

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



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

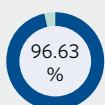
Indices environnementaux

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

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

État des lieux du parc immobilier Solvalor 61 au 31.12.2025 °

Taux de couverture



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

Intensité énergétique



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

Intensité carbone



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

Consommation d'eau



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

Mix énergétique



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

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

Taux de couverture

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

Intensité énergétique

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

Intensité carbone

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

Mix énergétique

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

Consommation d'eau

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

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

Autorégulation 2.2

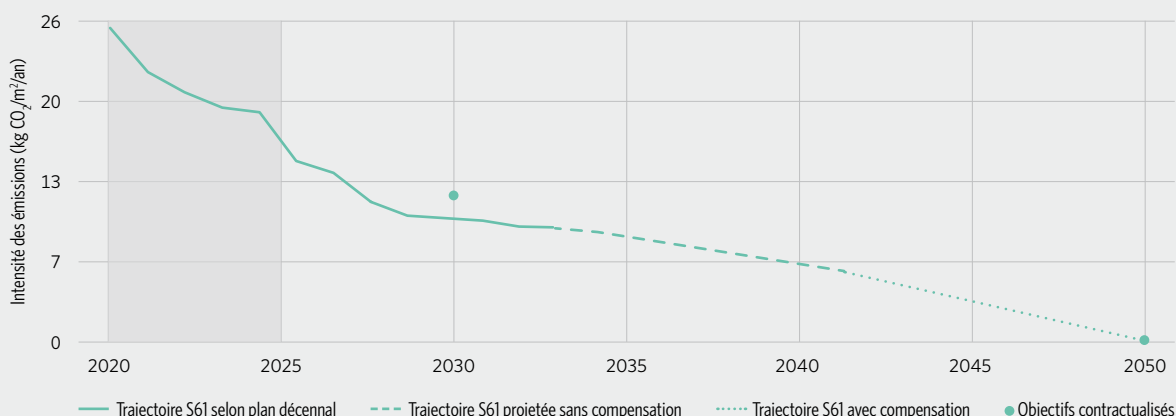
En cohérence avec la stratégie EESG et conformément aux lignes directrices de l'AMAS, Solvalor 61 poursuit les approches « intégration » et « souci du climat », contractualisées dans son contrat de fonds. L'objectif net zéro à l'horizon 2050 ainsi qu'un objectif intermédiaire de réduction des émissions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

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

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

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

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂



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

Plan d'action EESG

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

BETTER ECONOMY Performance durable et création de valeur

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

BETTER ENVIRONMENT Transition écologique et régénération

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	Solvalor 61 Objectif 2031	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Climat et énergie				
Décarbonation	Intensité carbone ①	12 kg CO ₂ /m ² /an	15.59 kg CO ₂ /m ² /an	-19.00 %
Efficacité énergétique	Intensité énergétique	100 kWh/m ² /an	111.5 kWh/m ² /an	-7.24 %
Production d'énergies renouvelables	Puissance photovoltaïque ②	3000 kWc	2037.33 kWc	60.93 %
	Taux d'auto-consommation (% kWh produits)	> 50 %	59 %	①
	Mix énergétique - part renouvelable (% énergie consommée)	70 %	30 %	①
Biodiversité				
Espaces verts	Parcelles engagées dans un plan d'entretien écologique	En cours d'étude		—
	Couverture de la canopée (% surface parcelle)	24 %	11.78 %	①
Artificialisation des sols	Ratio moyen d'imperméabilisation (% de surface des parcelles)	< 60 %	60 %	①
Économie circulaire				
Approvisionnement de matériaux	Matières premières non renouvelables (% masse totale)	En cours d'étude		—
Énergie grise	Emissions moyennes	En cours d'étude		—

① Indicateur introduit en 2025. La variation avec les données comparatives n'est donc pas présentée.

② Indicateur issu de la stratégie précédente, reconduit dans le cadre de la nouvelle stratégie de durabilité 2025-2031.

BETTER SOCIETY Qualité de vie et cohésion sociale

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

BETTER GOVERNANCE Transparence et excellence opérationnelle

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

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

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

📈 Net Promotion Score — Investisseurs du fonds Solvalor 61.

03

Parc immobilier



Acquisitions

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

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

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

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

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

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



Route des Morillons 24-26, Genève

Ventes

Avenue Eugène-Rambert 14 et 18, Lausanne

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

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

Projets livrés

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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



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



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

Projets en cours de construction et de rénovation



Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Route du Bois 8, Ecublens (VD)

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

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

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

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

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

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

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

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

Autres projets de rénovation en cours

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

Suivi du plan de rénovation des immeubles

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

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

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

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

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

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

Perspectives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

04

Rapport de gestion



Fortune du fonds

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

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

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

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

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

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

Résultat de l'exercice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

05

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

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

Compte de résultat

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

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

Hypothèques et autres engagements

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

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

Engagements de paiements contractuels

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

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

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

Liste des sociétés immobilières

Le fonds Solvalor 61 ne détient aucune société immobilière.

Taux de rémunération

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

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

Transparence des commissions de gestion

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

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

Distribution de dividende

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

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

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

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

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

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

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

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

Taux utilisés pour l'évaluation du parc immobilier

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

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

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

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

Achats et ventes durant la période

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

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

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

Événements postérieurs à la date du bilan

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

Transactions

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

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



06

Les immeubles

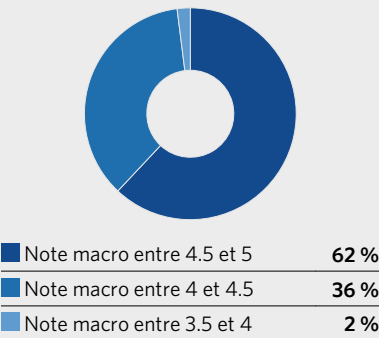


Composition du parc immobilier

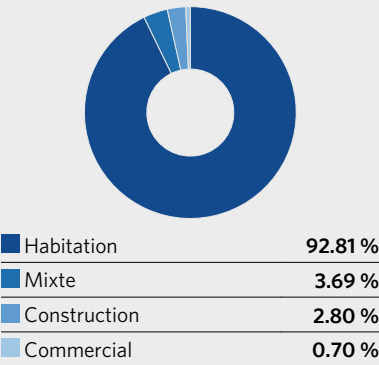
SUISSE ¹			Chiffres résumés du pays	
 Logements (nb/surface)	Valeur vénale VV	État locatif EL	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice*
3'653/274'810 m ²	2'114'588'000 CHF	84'626'371 CHF	4.00 %	0.89 %
 Surfaces commerciales	Prix de revient PR	Revenus locatifs**	Ratio EL/PR	Vacant juin 2026
17'584 m ²	1'601'139'498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

* Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en page 7 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici la perte sur loyers ne rentre pas dans le calcul.
 ** Le total des revenus locatifs diffère de celui indiqué au compte de résultat en raison de ventes d'immeubles durant l'exercice.

Répartition par note macro² selon valeurs vénales au 30 juin 2026

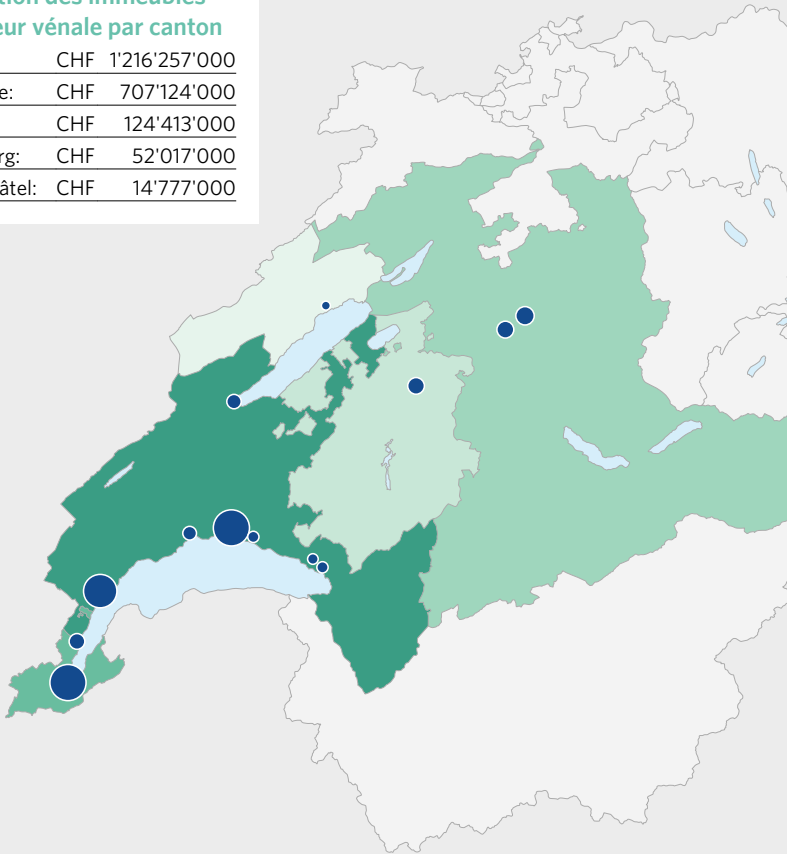


Répartition par utilisation selon valeurs vénales au 30 juin 2026



Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

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



Répartition des immeubles par canton

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

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

¹ Seules les données relatives aux valeurs vénales, aux prix de revient et aux revenus locatifs sont auditées par PricewaterhouseCoopers SA.
² Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 1^{er} semestre 2026.
³ Les immeubles d'habitation en droit de superficie, d'une valeur vénale totale de CHF 62'758'000, représentent 2.97 % du fonds.

Inventaire des immeubles

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

BERNE		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb surface)	État locatif EL	Ratio EL/VV
	233 21'458 m ²	CHF 5'195'102	4.18 %
	Surfaces commerciales	Revenus locatifs	Ratio EL/PR
	77 m ²	CHF 5'092'748	5.24 %
		Valeur vénale VV	Vacant de l'exercice
		CHF 124'413'000	1.77 %
		Prix de revient PR	Vacant juin 2026
		CHF 99'153'194	3.04 %

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

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

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

WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109


Type d'immeuble
Habitation

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

Surfaces commerciales
- m²

État locatif EL
CHF 1'443'946

Revenus locatifs
CHF 1'436'121

Valeur vénale VV
CHF 31'696'000

Prix de revient PR
CHF 23'664'202

Ratio EL/VV
4.56 %

Ratio EL/PR
6.10 %

Vacant de l'exercice
0.69 %

Vacant juin 2026
2.23 %

Chauffage
Gaz

Intensité carbone (CO₂e)
20.35 kg/m²/an

Intensité énergétique
115.51 kWh/m²/an

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

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

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

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

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

FRIBOURG

Route de Schifflenen 40, 42, 44



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 728'616	Ratio EL/VV 4.87 %	Chauffage à distance
Logements (nb surface) 44 4'873 m²	Revenus locatifs CHF 713'463	Ratio EL/PR 5.29 %	Photovoltaïque 72.20 kWc
Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 14'958'000	Vacant de l'exercice 1.86 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 14.80 kg/m²/an
	Prix de revient PR CHF 13'763'670	Vacant juin 2026 0.12 %	Intensité énergétique 164.83 kWh/m²/an

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

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

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

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

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

GENÈVE

Rue de l'Athénée 23



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

GENÈVE

Rue de l'Aubépine 12



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

GENÈVE

Rue de la Baillive 3



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

GENÈVE

Rue de Chandieu 7



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

GENÈVE

Rue de Chandieu 9



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

GENÈVE

Quai Charles-Page 11



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

GENÈVE

Quai Charles-Page 17



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

GENÈVE

Chemin de la Chevillarde 16, 16A, 16B



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

GENÈVE

Rue Guye 1, 3, 5, 7



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

GENÈVE

Rue de la Maladière 9



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

GENÈVE

Route de Malagnou 4



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

GENÈVE

Route de Malagnou 8



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

GENÈVE

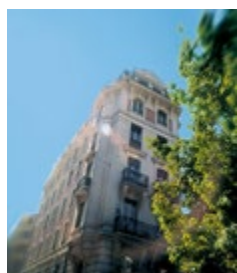
Rue Marignac 1, 3



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

GENÈVE

Rue Micheli-du-Crest 1



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

GENÈVE

Route des Morillons 24



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

GENÈVE

Route des Morillons 26



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

GENÈVE

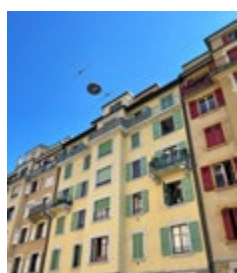
Rue de Neuchâtel 29



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

GENÈVE

Rue de l'Orangerie 6



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

GENÈVE

Rue des Pêcheries 15



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

GENÈVE

Avenue Peschier 20



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

GENÈVE

Avenue Peschier 22



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

GENÈVE

Boulevard du Pont-d'Arve 57



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

GENÈVE

Rue des Voisins 5



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

GRAND-LANCY

Chemin des Palettes 13



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

GRAND-SACONNEX

Chemin des Fins 13



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

PETIT-LANCY

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



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

PETIT-LANCY

Avenue du Petit-Lancy 31, 31bis



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

PETIT-SACONNEX

Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



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

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



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

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



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

VERSOIX

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



Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 606'372	Ratio EL/VV 4.98 %	Chauffage Gaz
Logements (nb surface) 30 2'142 m²	Revenus locatifs CHF 606'650	Ratio EL/PR 7.55 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 22.29 kg/m²/an
Surfaces commerciales - m ²	Valeur vénale VV CHF 12'188'000	Vacant de l'exercice 0.00 %	Intensité énergétique 126.56 kWh/m²/an
	Prix de revient PR CHF 8'027'951	Vacant juin 2026 0.00 %	

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

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

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

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

VAUD	Chiffres totaux du canton		
	Logements (nb surface) 2'168 160'692 m²	État locatif EL CHF 50'794'803	Ratio EL/VV 4.18 %
	Surfaces commerciales 11'666 m²	Revenus locatifs CHF 48'928'326	Ratio EL/PR 5.51 %
		Valeur vénale VV CHF 1'216'257'000	Vacant de l'exercice 0.89 %
		Prix de revient PR CHF 921'310'335	Vacant juin 2026 0.89 %

CHAVANNES-PRÈS-RENS	Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22, 24			
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 1'628'352	Ratio EL/VV 4.24 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 81 5'819 m²	Revenus locatifs CHF 1'623'584	Ratio EL/PR 7.13 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 33.38 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 597 m²	Valeur vénale VV CHF 38'382'000	Vacant de l'exercice 0.04 %	Intensité énergétique 169.27 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 22'829'039	Vacant juin 2026 0.00 %	

CHAVANNES-PRÈS-RENS	Avenue de Préfaully 25B, 25C			
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 913'308	Ratio EL/VV 4.45 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) 45 3'504 m²	Revenus locatifs CHF 908'449	Ratio EL/PR 5.68 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 25.17 kg/m²/an
	Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV CHF 20'526'000	Vacant de l'exercice 0.24 %	Intensité énergétique 149.06 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 16'065'273	Vacant juin 2026 0.39 %	

CLARENS	Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2			
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 415'368	Ratio EL/VV 3.37 %	Chauffage Gaz
	Logements (nb surface) 22 1'835 m²	Revenus locatifs CHF 397'402	Ratio EL/PR 3.15 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 10.21 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 252 m²	Valeur vénale VV CHF 12'317'000	Vacant de l'exercice 2.87 %	Intensité énergétique 59.39 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 13'170'102	Vacant juin 2026 0.00 %	

ECUBLENS	Route du Bois 8			
	Type d'immeuble Habitation	État locatif EL CHF 511'800	Ratio EL/VV 1.99 %	Chauffage à distance
	Logements (nb surface) 29 1'635 m²	Revenus locatifs CHF 443'709	Ratio EL/PR 2.44 %	Intensité carbone (CO ₂ e) 10.75 kg/m²/an
	Surfaces commerciales 203 m²	Valeur vénale VV CHF 25'700'000	Vacant de l'exercice 0.38 %	Intensité énergétique 121.09 kWh/m²/an
		Prix de revient PR CHF 21'009'113	Vacant juin 2026 2.27 %	

GLAND

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



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

GLAND

Chemin du Vernay 8



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

LA TOUR-DE-PEILZ

Chemin de Vassin 38, 40



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

LAUSANNE

Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter



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

LAUSANNE

Avenue de Beaumont 10



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

LAUSANNE

Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58



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

LAUSANNE

Avenue de Bethusy 26



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

LAUSANNE

Avenue de Chailly 58



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

LAUSANNE

Chemin Antoine-de-Chandieu 22



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

LAUSANNE

Avenue de Cour 21, 23



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

LAUSANNE

Avenue Edouard-Dapples 34A-34G



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

LAUSANNE

Avenue de Fantaisie 6



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

LAUSANNE

Chemin de la Fauvette 90



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

LAUSANNE

Avenue Floréal 1



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

LAUSANNE

Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



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

LAUSANNE

Avenue Floréal 14



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

LAUSANNE

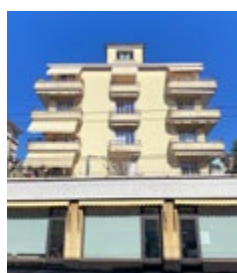
Avenue William-Fraisie 12



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

LAUSANNE

Avenue de France 80



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

LAUSANNE

Avenue de France 87



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

LAUSANNE

Rue Jean-Louis Galliard 2



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

LAUSANNE

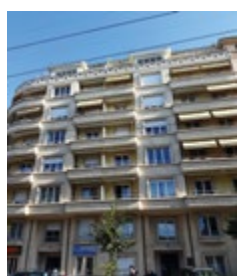
Avenue de la Gare 36



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

LAUSANNE

Avenue de la Gare 38



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

LAUSANNE

Avenue de la Gare 40



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

LAUSANNE

Avenue de la Gare 42



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

LAUSANNE

Boulevard de Grancy 20



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

LAUSANNE

Boulevard de Grancy 47, 49



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

LAUSANNE

① Rue de la Grotte 5



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

LAUSANNE

① Rue de la Grotte 7



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

LAUSANNE

① Rue de la Grotte 9



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

LAUSANNE

Avenue de Jurigod 4



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

① Immeuble en droit de superficie.

LAUSANNE

Avenue Juste-Olivier 19



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

LAUSANNE

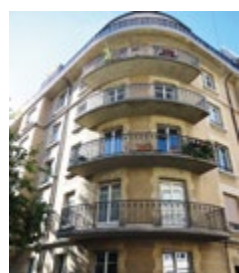
● Rue du Liseron 1A-1F



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

LAUSANNE

Chemin François-de-Lucinge 2



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

LAUSANNE

Avenue Marc-Dufour 1



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

LAUSANNE

Avenue Maria-Belgia 4, 6



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

LAUSANNE

Avenue de Mon-Loisir 5



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

LAUSANNE

Avenue d'Ouchy 64



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

LAUSANNE

Chemin des Platanes 1, 3



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

LAUSANNE

Chemin des Platanes 5, 7



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

LAUSANNE

Chemin des Platanes 9, 11



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

LAUSANNE

Chemin des Platanes 13, 15



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

LAUSANNE

Avenue Rambert 14



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

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 10



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

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 14B



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

LAUSANNE

Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



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

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

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 6



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

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 8



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

LAUSANNE

● Avenue Sainte-Luce 9A-9D



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

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 12



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

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 14



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

● Immeuble en propriété par étage (PPE).

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 75



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

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5



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

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 7, 9



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

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15



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

LUTRY

Chemin des Toises 3



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

MORGES

Rue Dr. Yersin 5



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

MORGES

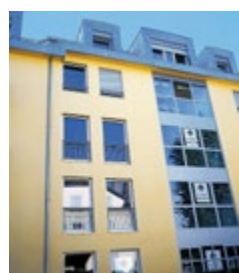
Rue Dr. Yersin 7



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

MORGES

Rue Dr. Yersin 9



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

MORGES

Rue Dr. Yersin 11



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

NYON

Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



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

NYON

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



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

NYON

Allée de la Petite-Prairie 16, 18



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

NYON

Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



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

NYON

Route de Saint-Cergue 4B



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

PRILLY

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



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

PRILLY

Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



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

PRILLY

Chemin du Platane 5



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

PRILLY

Chemin du Platane 6



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

PULLY

Chemin du Fau-Blanc 3, 5



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

PULLY

Chemin du Liaudoz 46



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

PULLY

Chemin des Plateires 2



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

PULLY

Chemin de Somais 18, 20



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

PULLY

Chemin de Somais 22, 24



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

REGENS

Avenue de Longemalle 12, 14



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

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 27A



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

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 29A



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

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 33



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

TERRITET

Chemin de l'Eaudine 4



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

VEVEY

Rue Simplon 45b



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

YVERDON-LES-BAINS

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



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

YVERDON-LES-BAINS

Chemin du Fontenay 11



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

07

Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision



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

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

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

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

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

www.pwc.ch

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



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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Mathilde de La Pomélie
Experte-révisseuse agréée
Auditeur responsable

Amadou Ba

Lausanne, 29 septembre 2026

08

Mentions légales



Impressum

Editeur et responsable de publication

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

Crédits photos

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

Layout, production et photolitho

KOMUNIK

Impression

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

Publication

Le présent rapport a été publié le 29 septembre 2026.

Disclaimer

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

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

realstone.ch