



SOLVALOR 61

Fonds de placement immobilier Lausanne

(Fonds immobilier de droit suisse)

Emission 2024 de nouvelles parts contre droits de souscription

Période de souscription	Du 17 mai au 31 mai 2024, 12.00
Rapport de souscription	7 parts actuellement détenues SOLVALOR 61 donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part SOLVALOR 61
Prix de souscription	CHF 239.50 net par nouvelle part SOLVALOR 61 Le prix de souscription a été fixé conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds; il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2023 et il comprend l'achat d'une participation au bénéfice en cours, en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles établies par les experts au 31 mars 2024, et une commission d'émission conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds.
Libération	7 juin 2024
Méthode d'émission	L'émission est menée à la commission ("best effort basis"), c'est-à-dire une émission sans prise ferme, mais une offre de souscription publique aux détenteurs de parts existants en Suisse. Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction du Fonds seulement après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Par conséquent, le maximum de nouvelles parts envisagées peut ne pas être atteint et le montant de l'émission sera réduit en conséquence. La direction de fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, d'exercer les parts non souscrites et de les placer aux meilleures conditions du marché à des tiers. Le prix des droits de souscription cotés à la SIX Swiss Exchange est soumis aux fluctuations en raison des offres et des demandes. La stabilité de la valeur des droits de souscription ne peut pas être garantie.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Monnaie de négoce	CHF (francs suisses)
Organisme de compensation / Banque de Dépôt	UBS Switzerland AG
Numéros de valeur / ISIN / Symboles	Parts: 278.545 / CH0002785456 / SOL Droits de souscription: 134.431.422 / CH1344314229 / SOL1

Banque mandatée:

UBS AG

Ce prospectus a été publié conformément à l'information spécialisée « Emission de parts fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 25 mai 2010 (état 21 décembre 2018) et a été établi sur la base de l'art. 51.3 de la loi sur les services financiers (LSFin) et n'a pas été soumis à un organe de contrôle suisse au sens de l'art. 52 LSFin. Le prospectus au sens de l'art. 48.1 LSFin a été soumis à l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (FINMA).

SOMMAIRE

Restrictions de vente	3
Offre de souscription	4
Risques	6
Données générales sur SOLVALOR 61	9
Rapport annuel 2022 / 2023	Annexe A
Rapport semestriel au 31 décembre 2023	Annexe B
Prospectus avec contrat intégré – juillet 2023	Annexe C

RESTRICTIONS DE VENTE

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

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

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

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

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

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

European Economic Area and the United Kingdom

In relation to each Member State of the European Economic Area and the United Kingdom, no units of SOLVALOR 61 investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold to the public in that Member State and/or the United Kingdom except that an offer of such units to the public in that Member State and/or the United Kingdom may be made:

- a) at any time to any legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Regulation;
- b) at any time to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Regulation), subject to obtaining the prior consent of the relevant Lead Manager(s) nominated by the Issuer for any such offer; or
- c) at any time in any other circumstances falling with Article 1(4) of the Prospectus Regulation,

provided that no such offer of units referred to in (a) to (c) above shall require the Issuer or the bank in charge to publish a prospectus pursuant to Article 3 of the Prospectus Regulation, or supplement a prospectus pursuant to Article 23 of the Prospectus Regulation.

For the purposes of this provision, the expression an "**offer of units to the public**" in relation to any units in any Member State and/or the United Kingdom means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe for the units and the expression "**Prospectus Regulation**" means Regulation (EU) 2017/1129, and in case of the United Kingdom, as adopted by the United Kingdom by virtue of the European Union (Withdrawal) Act 2018.

OFFRE DE SOUSCRIPTION

Base juridique

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

Emission contre droits de souscription

Sur la base des 5'064'311 parts de fonds en circulation au 16 mai 2024

au maximum 723'473 nouvelles parts SOLVALOR 61

sont offertes aux porteur de parts SOLVALOR 61 **du 17 mai au 31 mai 2024, 12h00** aux conditions suivantes:

1. Rapport de souscription

Un (1) droit souscription est attribué à chaque part actuelle. 7 droits de souscription donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part SOLVALOR 61 contre paiement du prix d'émission en espèces.

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 16 mai 2024 (après la clôture du négoce); les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 17 mai 2024.

L'émission est menée à la commission ("best effort basis"), c'est-à-dire une émission sans prise ferme, mais une offre de souscription en Suisse. Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction du Fonds seulement après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Par conséquent, le maximum de nouvelles parts envisagées peut ne pas être atteint et le montant de l'émission sera réduit en conséquence. La direction de fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, d'exercer les parts non souscrites et de les placer aux meilleures conditions sur le marché. Le prix des droits de souscription cotés à la SIX Swiss Exchange est soumis aux fluctuations en raison des offres et des demandes. La stabilité de la valeur des droits de souscription ne peut pas être garantie.

2. Prix de souscription

CHF 239.50 net par nouvelle part SOLVALOR 61

Le prix de souscription a été fixé conformément au « Prospectus avec contrat intégré » du Fonds ; il est basé sur la valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2023 et il comprend l'achat d'une participation au bénéfice en cours, en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles établies par les experts au 31 mars 2024, et une commission d'émission conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du Fonds.

3. Exercice du droit de souscription

Les titulaires seront informés par leur banque dépositaire concernant la procédure d'attribution et d'exercice des droits de souscription. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire. En plus, les titulaires peuvent ordonner à leur banque dépositaire durant la période de souscription de vendre en totalité ou en partie leurs parts ou d'acheter des parts supplémentaires auprès de la SIX Swiss Exchange.

Les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur dès le 31 mai 2024, 12h00.

4. Négoce du droit de souscription

Il y a un négoce officiel des droits de souscription à la SIX Swiss Exchange du 17 mai au 29 mai 2024. Ni UBS Switzerland AG ni une société y affiliée assume la fonction de "market maker" des droits de souscription.

5. Jour ex droits

À partir du 17 mai 2024 les parts SOLVALOR 61 seront négociées ex droit de souscription à la SIX Swiss Exchange.

6. Libération

La libération des nouvelles parts SOLVALOR 61 aura lieu le 7 juin 2024.

7. Cotation

La cotation de nouvelles parts SOLVALOR 61 a été demandée et approuvée pour le 7 juin 2024 conformément avec le "standard pour les placements collectifs de capitaux" à la SIX Swiss Exchange.

8. Forme et livraison du nouvelles parts

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

9. Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit à la répartition du revenu du Fonds à partir du 1er juillet 2023. La répartition pour l'exercice 2023/24 sera versée en octobre 2024.

10. Distribution pour l'exercice 2022/2023

La distribution pour l'exercice 2022/2023 de CHF 5.30 par part contre présentation du coupon no 93 a été effectuée le 4 octobre 2023.

Comme l'exercice précédent, le coupon distribué le 4 octobre 2023 n'est pas soumis à l'impôt anticipé et est également franc d'impôts directs pour le porteur, les impôts ayant été intégralement payés par le Fonds de placement.

11. Force Majeure

La direction du Fonds est autorisée, en raison d'événements marquants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou relative à la bourse ou autres incidents graves à tout moment avant le début du négoce de droit de souscription, prévu pour le 17 mai 2024, de reporter l'émission des nouvelles parts à une date ultérieure ou de ne pas l'effectuer du tout. Une décision correspondante serait publiée par communiqué de presse.

RISQUES

Risques liés à l'investissement

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

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

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

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

Transformations au sein du marché immobilier suisse

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

Plusieurs observateurs du marché immobilier indiquent une surchauffe possible du marché immobilier suisse dans différentes régions/villes, respectivement dans certains segments du marché immobilier. Récemment, des baisses de prix de l'immobilier résidentiel pouvaient être constatées dans les communes les plus chères. Fort de ces constats, une influence négative sur l'évaluation de la fortune du fonds, ainsi que sur la valeur des parts n'est pas à exclure.

Liquidités restreintes

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

Evolution des taux

La période actuelle se caractérise par des taux d'intérêt plus élevés et plus volatils que certaines périodes précédentes.

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

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

Evaluation de l'immobilier

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

Construction de bâtiments, projets en construction

La direction du fonds peut décider d'investir dans la construction de bâtiments pour le compte du fonds. Jusqu'à l'achèvement desdits bâtiments, les investissements peuvent nécessiter des moyens considérables sur une période prolongée, et cela peut prendre un certain temps avant que les bâtiments génèrent un rendement. De plus, la construction de bâtiments peut impliquer tous les risques inhérents à la planification et à l'exécution des travaux, en particulier pour les projets majeurs. En outre, la direction du fonds évalue les émissions de CO₂ des biens immobiliers du portefeuille. Afin de respecter l'engagement fixé dans le contrat de fonds de réduire ces émissions à moins de 20 kg CO₂/m², des travaux de rénovation énergétique sont prévus sur certains bâtiments. Bien que la direction du fonds s'efforce de tenir compte de ces futurs travaux dans le prix d'achat et la valeur de marché des immeubles, il ne peut être exclu que les dépenses finales liées aux travaux de rénovation énergétique soient plus élevées que prévues. Les travaux de rénovation sont également soumis aux risques de construction susmentionnés.

Risques environnementaux

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

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

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

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

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

Formation des prix

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

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

Evolution de la valeur du fonds immobilier

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

DONNÉES GÉNÉRALES SUR SOLVALOR 61

Le Fonds

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

Le portefeuille du fonds immobilier Solvalor 61 se concentre sur des immeubles résidentiels jouissant d'un excellent emplacement dans les centres urbains de Suisse romande, principalement dans les villes de Lausanne et Genève ainsi que sur l'Arc lémanique. Avec une allocation résidentielle de 94% au 31 décembre 2023, SOLVALOR 61 représente l'un des fonds résidentiels les plus purs du marché.

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

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

L'objectif de la direction de fonds en matière d'émission opérationnelle de CO2 est d'atteindre le 20 kg/m2/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031.

Au 31 décembre 2023, le fonds détient 113 immeubles pour une fortune totale de CHF 1'479 millions et une fortune nette de CHF 1'165 millions.

Structure actuelle du portefeuille immobilier de SOLVALOR 61 (en valeur vénale) au 31 décembre 2023

Immeubles d'habitation	94%
Immeubles à usage mixte	3%
Terrain à bâtir et les immeubles en construction	3%
Total	100%

Chiffres clés au 31 décembre 2023

Valeur vénale des immeubles	CHF	1'468 Mios
Fortune totale du Fonds	CHF	1'479 Mios
Fortune nette du Fonds	CHF	1'165 Mios
Dettes hypothécaires	CHF	252 Mios
Prix de revient	CHF	1'101 Mios

Chiffres par part

Valeur d'inventaire	CHF	230.02
Distribution revenu ordinaire	CHF	5.30

Organes et direction de Realstone SA

Realstone SA est une société de direction de fonds de placement de droit suisse basée à Lausanne. Active dans les fonds immobiliers, elle assume la direction du fonds de placement immobilier SOLVALOR 61. Dans

la gestion, Realstone SA collabore avec des agences immobilières dans le canton de Vaud, Genève et Berne chargées de la gestion courante de 113 immeubles composant le portefeuille de SOLVALOR 61.

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

Conseil d'administration

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

Direction

Julian Reymond, CEO
Guillaume Fahrni, CFO
Alberto Simonato, Directeur

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Zurich et Bâle

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers S.A., Av. C.F. Ramuz 45, Pully

Experts permanents

CBRE (Geneva) SA, 1205 Genève, représenté par Yves Cachemaille und Laurence Corminboeuf
Wüest Partner SA, 1204 Genève, représenté par Pascal Marazzi-de Lima und Vincent Clapasson

Fiscalité

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

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

Publication des cours

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

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

Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission de capital 2024 sera utilisé pour (A) financer l'acquisition d'immeubles résidentiels en Suisse romande, (B) financer des investissements dans des projets de construction et de rénovation et (C) rembourser la dette hypothécaire du fonds afin de maintenir le coefficient d'endettement à un niveau modéré.

A. Financement des acquisitions

Depuis début 2023, le fonds a réalisé l'acquisition de trois immeubles résidentiels et d'un ensemble d'immeubles résidentiels dans les cantons de Vaud et Genève. La liste des acquisitions est présentée ci-dessous :

Canton	Commune	Type	Statut	Prix d'acquisition	Rendement brut
VD	Nyon	Ensemble d'immeubles résidentiels	Acquis en 2024	CHF 140.0 millions	4.7%
VD	Yverdon-les-Bains	Immeuble résidentiel	Acquis en 2024	CHF 20.1 millions	5.6%
GE	Genève	Immeuble résidentiel	Acquis en 2023	CHF 14.4 millions	4.0%
GE	Carouge	Immeuble résidentiel	Acquis en 2023	CHF 9.1 millions	3.3%
Prix d'acquisition total				CHF 183.7 millions	4.6%

L'objectif de l'émission 2024 est de financer ces acquisitions en remboursant une partie ou la totalité de la dette qui a été contractée pour mener à bien ces transactions.

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

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

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

Le produit de l'émission servira à financer des opérations de rénovation, de densification / surélévation ou de constructions nouvelles pour le compte du fonds SOLVALOR 61. Parmi ces opérations, un permis de construire a été obtenu pour la rénovation et l'extension d'un immeuble du portefeuille situé Avenue du Bois 8 à Ecublens. Le montant d'investissement estimé ainsi que le rendement cible est indiqué ci-dessous :

Canton	Commune	Type	Statut	Montant d'investissement	Rendement brut
VD	Ecublens	Immeuble résidentiel	En construction / rénovation	CHF 14.4 millions	4.4%

La Direction de fonds se réserve le droit d'utiliser le produit de l'émission pour d'autres opérations de construction / rénovation non listées ci-dessus.

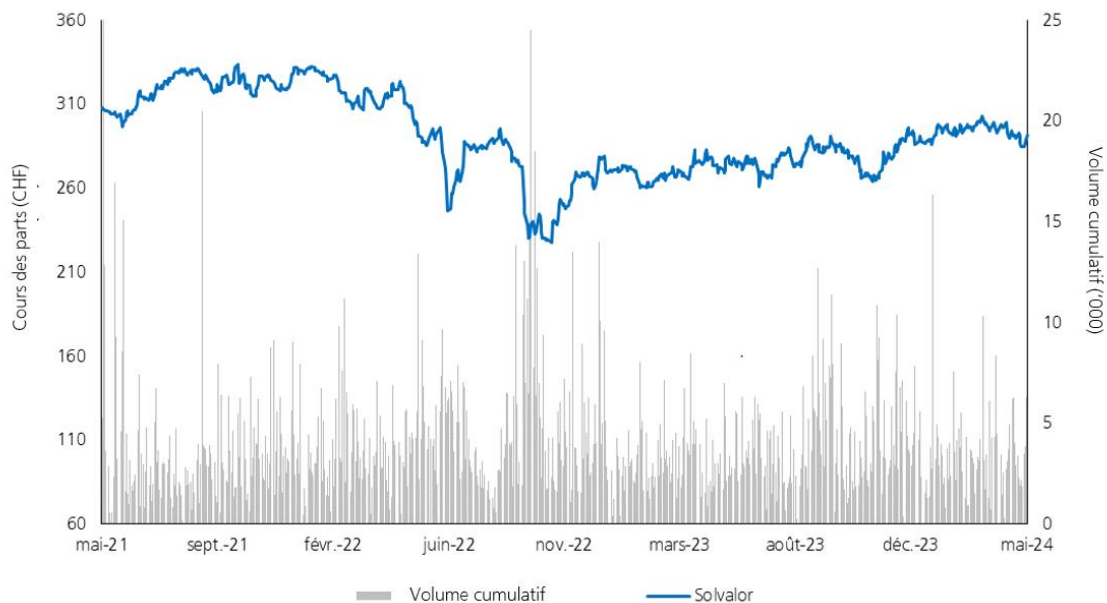
C. Réduction de l'endettement hypothécaire

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

Modifications du capital durant les trois dernières années

Le 17 mai 2021, 562 701 nouvelles parts du fonds ont été émises. Hormis cette émission, il n'y a pas eu d'autres opérations d'émission ou de rachat du fonds au cours des trois dernières années.

Evolution du cours



Source: Bloomberg au 3 Mai 2024

Evolution du cours en chiffres

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

Parts SOLVALOR 61	2020	2021	2022	2023	2024
Plus Haut	347.5	343.0	332.5	296.0	303.0
Plus bas	250.5	297.0	228.0	260.3	285.0

Source: Bloomberg

Distributions brut total (en MCHF)

Parts SOLVALOR 61	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Distribution	23.4	23.9	26.8	26.8	26.8

Source: rapports annuels

Clôture de l'exercice / paiement de coupon

30 juin / octobre

Fondation / Prospectus comportant le contrat de fonds

30 juin 1961 / juillet 2023

Documents

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

Modifications importantes depuis le 31 décembre 2023

Depuis la dernière clôture semestrielle au 31 décembre 2023, les principaux changements suivants sont intervenus dans la situation financière du fonds SOLVALOR 61 :

- Mars 2024 : Acquisition d'un immeuble résidentiel à Yverdon-les-Bains pour un prix d'acquisition de CHF 20.1 millions
- Avril 2024 : Acquisition d'un ensemble d'immeubles résidentiels à Nyon pour un prix d'acquisition de CHF 140.0 millions

Responsabilité quant au contenu du Prospectus

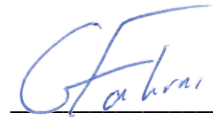
Realstone SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare par la présente qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucune information essentielle n'a été occultée.

Lausanne, le 3 mai 2024

Realstone SA



Julian Reymond
CEO



Guillaume Fahrni
CFO



FONDS IMMOBILIER SUISE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

22

23



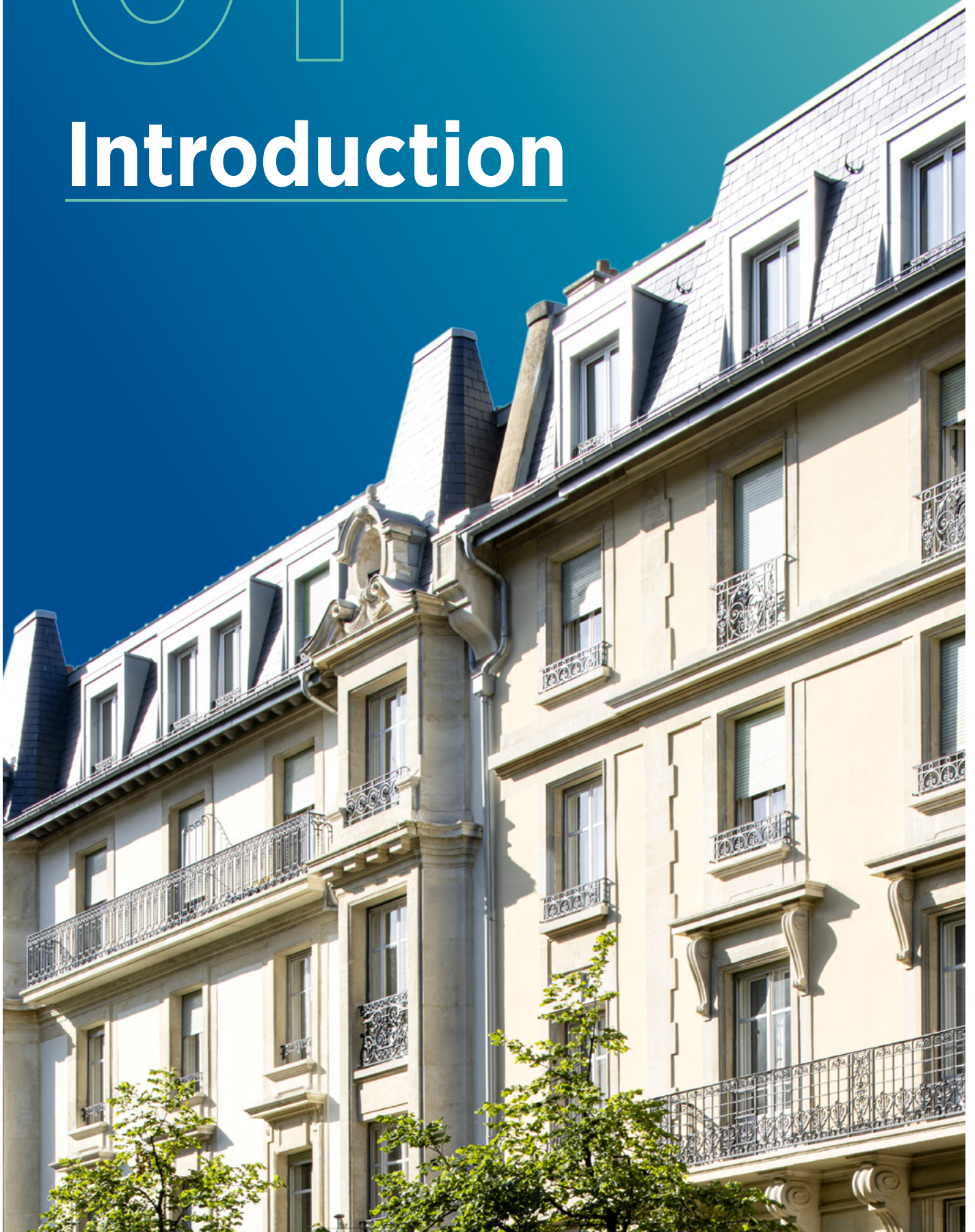
RAPPORT ANNUEL AU 30 JUIN 2023

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	09
02	Durabilité	
	Adhésion, contrôle et benchmark	12
	Plan d'action ESG	13
	Indices environnementaux	14
	Trajectoire de réduction des émissions de CO ₂	15
	Accélérer la transition énergétique : une stratégie planifiée sur 10 ans	16
03	Parc immobilier	
	Nouvelles acquisitions	19
	Projet livré	20
	Projets en cours de construction	21
	Perspectives	23
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	25
	Résultat de l'exercice	26
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	28
	Compte de résultat	29
	Hypothèques et autres engagements	30
	Engagements de paiements contractuels	31
	Liste des sociétés immobilières	31
	Taux de rémunération	32
	Distribution de dividende	32
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	33
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	34
	Achats et ventes durant la période	35
	Evènements postérieurs à la date du bilan	35
06	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	37
	Inventaire des immeubles	38
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	65
08	Mentions légales	
	Impressum	68
	Disclaimer	68

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

Le fonds Solvalor 61 est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse lancé en 1961 et ouvert au public

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.

Rue Guye 1, 3, 5, 7, Genève



Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

L'exercice clôturé au 30 juin 2023 démontre une nouvelle fois la solidité du fonds Solvalor 61. Depuis juin 2022, le secteur immobilier suisse a dû s'adapter à une hausse des taux directeurs d'une ampleur inédite, plus rapide qu'en 2005-2008, signant la fin de l'ère des taux d'intérêt négatifs. En dépit de ce profond changement, le résultat réalisé du fonds Solvalor 61 affiche une progression de 1.40 % par rapport à l'exercice précédent, avec une croissance des revenus locatifs de 2.71 % et un dividende stable à CHF 5.30 par part. Le faible coefficient d'endettement du fonds, à 15.67 % au 30 juin 2023, représente un facteur de résilience important dans le contexte actuel.

Ces résultats remarquables démontrent l'excellence du portefeuille immobilier de Solvalor 61. Celui-ci est composé à 96 % d'actifs résidentiels, ce qui en fait l'un des fonds résidentiels cotés les plus purs du marché. La centralité des localisations et la qualité du bâti rendent ses immeubles naturellement attractifs pour les locataires.

De plus, ces résultats sont le fruit de la gestion patrimoniale poursuivie par Solvalor 61, orientée vers la création de valeur à long terme. Les grands chantiers progressent, notamment les deux immeubles en construction et les cinq surélévations en cours à Lausanne et Genève. L'accent est mis sur la réalisation de la réserve locative à travers l'amélioration de la qualité des immeubles: près de 50 rénovations d'appartements ont été effectuées permettant une hausse de l'état locatif de plus de 10 % des montants investis.

Notre philosophie Real Impact nous pousse à aller encore plus loin. Parce que la valeur future d'un portefeuille immobilier dépendra en grande partie de sa durabilité, l'amélioration des performances énergétiques constitue pour nous une priorité. C'est la raison pour laquelle nous avons planifié des travaux de rénovation sur près de la moitié des immeubles du portefeuille d'ici 2031. Ces rénovations préparent le portefeuille à d'éventuels changements réglementaires au niveau de l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment la réduction de 82 % des émissions de CO₂ par rapport au niveau de 1990 prévue par la loi sur le climat.

L'ambition de Realstone SA est d'être le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse, pour les investisseurs et pour les locataires. C'est pourquoi nous poursuivons le travail de mise en valeur du portefeuille, bénéfique pour l'ensemble des parties prenantes. C'est aussi pour cela que nous souhaitons réaliser de nouvelles acquisitions, afin d'accroître la taille du portefeuille et de renforcer sa singularité. Solvalor 61 est désormais ouvert aux apports en nature, permettant à des propriétaires d'échanger leurs immeubles contre des parts du fonds et ainsi d'optimiser les rendements atteints.

Ces résultats remarquables démontrent l'excellence du portefeuille immobilier de Solvalor 61

Constructions en cours, rénovations, acquisitions: telles sont les opportunités de création de valeur que Solvalor 61 souhaite saisir. Nous sommes convaincus qu'elles dessineront la croissance des résultats du fonds dans les années à venir.

Nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2022-2023.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Alberto Simonato
Membre de la Direction de Realstone SA

CHF 1.44 milliard d'actifs immobiliers sous gestion



113

Immeubles
dans le parc
au 30.06.2023

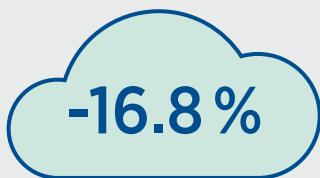
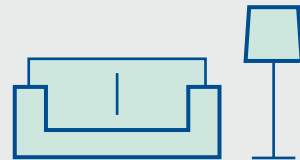


CHF 5.30

Dividende
par part, payé
le 04.10.2023

2896

Appartements
dans le parc
Solvalor 61



-16.8%

Réduction des
émissions de CO₂ par
m² en 2022

Moyenne émissions
de CO₂ en 2022

25.61 kg/m²/an

Intensité énergétique en 2022

122.3 kWh /m²/an

Puissance photovoltaïque
au 30.06.2023

718 kW

Données clés

	au 30.06.2023 CHF	au 30.06.2022 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du fonds	1'447'868'182.78	1'299'889'630.09
Fortune nette du fonds	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Valeur vénale des immeubles	1'442'378'000.00	1'294'880'000.00
<i>dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	<i>35'521'000.00</i>	<i>24'364'000.00</i>
Cours en bourse	266.00	265.00
Nombre d'immeubles	113	110

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
30.06.2023	5'064'311	1'168'470'291.51	230.73	5.30	0.00	5.30
30.06.2022	5'064'311	1'096'868'119.36	216.59	5.30	0.00	5.30
30.06.2021	5'064'311	1'053'354'640.15	208.00	5.30	0.00	5.30

	au 30.06.2023	au 30.06.2022
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
Quote-part de perte sur loyer	1.39 %	2.87 %
Coefficient d'endettement	15.67 %	12.51 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.00 %	68.06 %
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)	0.76 %	0.64 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	8.97 %	6.68 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	7.32 %	5.58 %
Rendement sur distribution	1.99 %	2.00 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	95.83 %	97.17 %
Agio	15.29 %	22.35 %
Rendement de placement	9.20 %	6.85 %

Période	2023	2022	5 ans	Exercice comptable 2022/2023
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Solvalor 61	-1.75 %	-16.07 %	16.45 %	2.69 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return ^①	-0.40 %	-15.17 %	17.87 %	-0.74 %

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 2023.

^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 (dès le 1^{er} janvier 2023)

M. Alberto Simonato

Directeur

Experts chargés des estimations

Mme Denise Dupraz

Architecte

1066 Epalinges
(jusqu'au 31 décembre 2022)

M. Michel Grosfillier

Architecte EAUG/SIA

1214 Vernier
(jusqu'au 31 décembre 2022)

CBRE (Geneva) SA

1205 Genève

représenté par M. Yves Cachemaille et
Mme Laurence Corminboeuf
(dès le 1^{er} août 2022)

Wüest Partner SA

1204 Genève

représenté par M. Pascal Marazzi-de Lima et
M. Vincent Clapasson
(dès le 1^{er} août 2022)

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45
1009 Pully

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Brolliet SA

1227 Carouge

Burriplus immobilier-treuhand

3005 Berne

de Rham SA

1001 Lausanne

Gerama SA

1701 Fribourg

Grange & Cie 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 placements 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.

L'objectif de la direction de fonds en matière d'émission opérationnelle de CO₂ est d'atteindre le 20 kg/m²/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031.

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

Du point de vue de la situation économique générale, le fait marquant de l'exercice précédent est incontestablement le retour de l'inflation, que l'on croyait disparue depuis longtemps. La Suisse a toutefois été moins touchée que ses voisins européens, avec 2.2% d'inflation entre mai 2022 et mai 2023¹ contre 7.0% en moyenne dans la zone euro². Nous observons également un tassement des pressions inflationnistes depuis le début de l'année 2023, avec une hausse moins marquée sur les derniers mois de l'exercice comptable.

Pour combattre cette inflation tenace, les banques centrales occidentales ont eu recours à des hausses de taux inédites par leur ampleur et leur rapidité. La Banque Nationale Suisse (BNS) a suivi ce mouvement, portant son taux directeur de -0.75% en juin 2022 à 1.75% en

La BNS a porté son taux directeur de -0.75 % en juin 2022 à 1.75 % en juin 2023

juin 2023³, et signant ainsi un relèvement des taux bien plus rapide que la précédente hausse entre 2005 et 2008. Le résultat logique est une augmentation marquée du coût de la dette hypothécaire, qui atteignait plus de 3% en juillet 2023 pour une hypothèque à 5 ans⁴. Le PIB suisse affiche quant à lui une croissance modeste de 0.5% au premier semestre 2023⁵.

Ce contexte économique crée aujourd'hui une grande incertitude: jusqu'à quand l'inflation va-t-elle durer? Jusqu'où les taux d'intérêt peuvent-ils monter?

¹ *Indice suisse des prix à la consommation en mai 2023*, Office fédéral de la statistique, 5 juin 2023.

² *Taux d'inflation annuel de la zone euro*, Eurostat, 2 mai 2023.

³ *Taux d'intérêt et cours de change actuels*, Banque Nationale Suisse.

⁴ *Prévisions de taux hypothécaires*, Credit Suisse, 11 juillet 2023.

⁵ *Produit intérieur brut au 1er trimestre 2023: l'économie suisse progresse*, SECO - Secrétariat d'Etat à l'économie, 30 mai 2023.

S'approche-t-on d'un brusque retournement de l'économie, comme l'épisode douloureux de la chute de Credit Suisse a pu le suggérer en mars 2023 ?

S'il est difficile d'apporter une réponse définitive à ces questions, nous pensons que toute situation d'incertitude est à la fois créatrice de risques et d'opportunités, ce qui est particulièrement vrai pour le marché immobilier suisse.

Toute situation d'incertitude peut générer des opportunités, ce qui est particulièrement vrai pour le marché immobilier suisse

Commençons par les risques, qui sont réels et pèsent sur le secteur. En plus d'augmenter les charges des fonds immobiliers, la hausse des taux hypothécaires réduit l'écart de rendement entre les placements immobiliers et les obligations de la Confédération, qui se situe aujourd'hui entre 150 et 200 points de base (contre 300 pb début 2021) ¹. De plus, la hausse des coûts de construction, qui s'élève à 4.3% en rythme annuel en avril 2023 ², complique la rentabilité des projets de développement.

Toutefois, face à ce contexte, les placements immobiliers suisses se montrent particulièrement résilients et toujours attractifs face aux obligations. Après une forte baisse au premier semestre 2022, l'indice SXI Real Estate Funds Broad total return a légèrement diminué (-0.74%) entre fin juin 2022 et fin juin 2023.

Cette résilience est le signe que l'immobilier résidentiel dispose de nombreux atouts lui permettant de résister dans le contexte actuel.

Premièrement, l'immobilier fournit une protection contre l'inflation, qui peut être répercutée par des hausses de loyers. La hausse de 0.25% du taux hypothécaire de référence en juin 2023 permet d'augmenter certains loyers de 3%, en plus de 40% de la hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC), et d'autres hausses sont à prévoir dans les prochains mois. Signe que certains propriétaires ont déjà répercuté ces hausses, l'indice des loyers est en progression de 1.3% entre juin 2022 et juillet 2023 ³.

De plus, l'immobilier répond avant tout à un besoin de surfaces, et ce besoin est toujours aussi fort en Suisse. Selon les scénarios établis par l'Office fédéral de la statistique ⁴, la population suisse devrait dépasser les 10 millions d'habitants à l'horizon 2050. En parallèle, l'activité de construction continue de diminuer ⁵. Rien qu'en 2022, l'immigration nette en Suisse a dépassé les 80'000 personnes ⁶ tandis que seulement 11'600 appartements et 6600 maisons individuelles ont été construits ⁷.

Ce fort déséquilibre entre offre et demande favorise l'immobilier résidentiel, avec à moyen-terme une probable diminution du taux de vacance. Le déséquilibre devrait surtout concerner l'arc lémanique, où la population devrait croître à un rythme plus rapide que dans le reste de la Suisse.

Nous pensons que ce contexte crée de nombreuses opportunités. Sur le marché des transactions, la valeur des immeubles de rendement a tendance à diminuer depuis début 2023: bien que difficile à quantifier, certains observateurs constatent déjà une chute de près de 12% des prix ⁸. Solvalor 61 est bien positionné pour profiter de ces opportunités du fait de son coefficient d'endettement très bas, et compte en profiter pour réaliser des acquisitions.

La seconde opportunité provient de l'impératif de durabilité. Progressivement, le cadre juridique se durcit et impose aux propriétaires la réalisation de travaux de rénovation. La loi climat, récemment approuvée par référendum, impose une réduction de 82% des émissions du secteur du bâtiment par rapport aux niveaux de 1990 d'ici 2040. Solvalor 61 a anticipé ces changements et a prévu des travaux de rénovation ambitieux sur l'ensemble du portefeuille. La planification de ces travaux permet de minimiser l'impact pour les investisseurs et de garantir un parc moderne et durable, condition pour être attractif auprès des locataires.

En faisant de l'immobilier résidentiel et de la durabilité les deux piliers de notre stratégie, nous sommes convaincus que Solvalor 61 pourra non seulement surmonter les incertitudes actuelles, mais également les convertir en opportunités pour le bénéfice des investisseurs.

¹ *AI et métavers: Buzz ou révolution?*, *Moniteur immobilier Suisse T2-2023*, Credit Suisse, 6 juin 2023, p.20.

² *Hausse des prix de 1,0% dans la construction en avril 2023*, Office fédéral de la statistique, 22 juin 2023.

³ *Indice des loyers*, Office fédéral de la statistique, 3 août 2023.

⁴ *Evolution de la population de 2020 à 2050: croissance, vieillissement et concentration autour des grandes villes*, Office fédéral de la statistique, 28 mai 2020.

⁵ *Sous le signe de la hausse des taux et de la pénurie*, *Marché immobilier suisse 2023*, 14 mars 2023, p. 25.

⁶ *Statistiques des étrangers 2022*, Conseil fédéral, Portail du Gouvernement suisse, 16 février 2023.

⁷ *Sous le signe de la hausse des taux et de la pénurie*, *Marché immobilier suisse 2023*, 14 mars 2023, p. 14.

⁸ *Der Boom ist vorbei: Die Immobilienpreise fallen*, *Neue Zürcher Zeitung*, 25 mai 2023.

02

Durabilité



Adhésion, contrôle et benchmark

La Direction de fonds Realstone SA suit sa philosophie Real Impact, qui consiste à agir de manière responsable et durable, en donnant du sens à chaque action. Cela s'illustre par la mise en place d'actions concrètes articulées autour des quatre axes stratégiques de sa responsabilité EESG (économie, environnement, social et gouvernance).

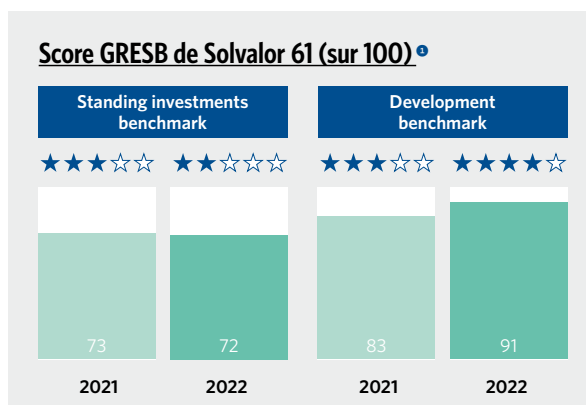
Pacte mondial des Nations Unies (UNGC)

Signataire en 2020 du Pacte mondial des Nations Unies (UNGC), Realstone SA s'engage à promouvoir les valeurs fondamentales liées au respect de l'environnement, des droits humains, ainsi que les bonnes pratiques en matière de durabilité, de conditions de travail et de lutte contre la corruption. En assumant la responsabilité des conséquences de ses activités, Realstone SA cherche aussi à influencer de manière positive son propre secteur. Elle structure ses efforts autour de 9 Objectifs de développement durable (ODD) parmi les 17 définis par l'ONU.



Benchmark GRESB

Dans un souci de transparence et afin de renforcer sa durabilité, le fonds Solvalor 61 participe depuis 2021 au benchmark ESG global du GRESB pour les actifs immobiliers afin de contrôler et d'optimiser sa stratégie ESG. Ce benchmark international de référence, composé de plus de 1800 entités gérant pour USD 8600 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration. Parmi les évolutions suggérées pour améliorer la notation du fonds Solvalor 61, trois axes de travail sont envisagés : la vérification de la pertinence et de la qualité des données énergétiques récoltées, la labellisation des immeubles et la collecte de données sur la gestion des déchets.



Plan d'action ESG

Le fonds Solvalor 61 vise à réduire son empreinte carbone opérationnelle. Pour ce faire, il prévoit notamment la rénovation de ses immeubles et d'augmenter sa production d'énergie renouvelable grâce à des centrales photovoltaïques installées en toiture. La Direction de fonds a conduit une revue des performances énergétiques des immeubles afin de planifier ces travaux et les investissements qu'ils nécessitent (page 16).

Les locataires figurent également au premier rang de ses préoccupations. Pour mieux comprendre leur degré de satisfaction et leurs attentes, un sondage est réalisé chaque année afin d'améliorer l'offre de services et de proposer des actions concrètes au sein des immeubles.

Realstone SA poursuit une stratégie ESG dont elle publie annuellement les résultats dans son Rapport de durabilité, [disponible sur son site web](#). Le tableau de la page suivante présente le plan d'action du fonds Solvalor 61 ainsi que son état au 30 juin 2023.

^o Le benchmark « standing investments » fait référence au portefeuille d'actifs existants tandis que le benchmark « development » comporte les immeubles en construction.

Plan d'action ESG

		Tendre vers la neutralité carbone			
Décarbonation du parc immobilier sous gestion					
ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 30.06.2023	Progression [•]
Environnement 	Optimisation énergétique				
	Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	71 %	+4 %
	Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	79 %	+10 %
	Transition énergétique				
	Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	60 % [•]	28 % [•]	+1 %
	Réduire les émissions de CO ₂	Emissions de CO ₂ [kg/m ² /an] (scopes 1+2)	≤ 20 kg/m ² /an	25.61 kg/m ² /an [•]	-16.8 %
	Production d'énergie renouvelable				
	Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	3000 kW [•]	718 kW	+17 %

		Mettre l'humain au centre de notre activité			
Satisfaction de nos parties prenantes					
ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 30.06.2023	Progression [•]
Social 	Bien-être des locataires				
	Améliorer la quantité et la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier [sur 10]	7/10	6.95/10	+0.85
	Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	79 %	+10 %
	Contribuer à une mobilité plus responsable	Pourcentage de places de parc équipées de bornes de recharge électrique [%]	40 %	2 % (48 places équipées sur 2002 places)	N/A (nouvel objectif)

		Transparence et pérennité			
Renforcement de notre gouvernance					
ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 30.06.2023	Progression [•]
Gouvernance 	UNGC (United Nations Global Compact)				
	Réviser les ODD annuellement	Renouvellement de notre adhésion par un rapport de durabilité annuel	Contribuer activement aux ODD	Rapport de durabilité 2022 publié en mai 2023	N/A
	GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)				
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark	Score GRESB [sur 100]	80 points	72 points	-1 point
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Development Benchmark	Score GRESB [sur 100]	95 points	91 points	+8 points
	GRI (Global Reporting Initiative)				
	Standardiser le reporting dans notre rapport de durabilité annuel	Adaptation aux normes GRI	Accroître la transparence auprès des investisseurs	Les informations du rapport de durabilité 2022 sont communiquées selon les normes GRI 2016	N/A

- Par rapport au rapport annuel précédent (30 juin 2022).
- Etat au 31.12.2022.
- A la suite d'une analyse approfondie du profil environnemental de chaque immeuble, cet objectif 2031 a été corrigé au cours de l'exercice sous revue afin de mieux refléter le potentiel réel du parc.

Indices environnementaux

Pour rendre compte des données énergétiques de son parc immobilier, le fonds Solvalor 61 utilise les indices environnementaux publiés par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS): taux de couverture, intensité énergétique, intensité carbone et mix énergétique. Le périmètre pris en compte exclut les immeubles acquis au cours de l'exercice sous revue, les données complètes de leurs consommations énergétiques n'ayant pu être collectées. Ces indices se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE)^o. La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaire à ceux de l'AMAS.

Données mesurées et non pas estimées

Realstone SA calcule l'empreinte carbone réelle des immeubles en se basant sur les mesures effectives des consommations d'énergies fossiles et utilise ensuite les facteurs de conversion de la norme SIA 380:2015 pour les calculs énergétiques des bâtiments, sans correction climatique annuelle. Cette méthode, reconnue et préconisée par l'AMAS, remplace celle de la norme SIA 2031:2009 précédemment utilisée. Le changement de méthode a pour conséquence une diminution des émissions de CO₂ calculées.

Taux de couverture

Le taux de couverture indique la part de la SRE du parc 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

La consommation d'énergie comprend le chauffage et l'électricité des communs de l'ensemble des immeubles du portefeuille. Cela permet de comparer les fonds immobiliers entre eux, ainsi que la progression de chacun.

Intensité carbone

Indicateur des émissions de CO₂ rapportées à la SRE, l'intensité carbone s'appuie sur la norme SIA 380:2015. Le périmètre pris en compte inclut les scopes 1 et 2, c'est-à-dire les émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs.

Mix énergétique

Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (calculée en % de la SRE). Cela permet de mesurer le chemin à parcourir pour atteindre l'objectif de 60 % de la SRE chauffée par des énergies non fossiles à l'horizon 2031.

Consommation d'eau

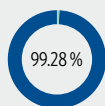
L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver.

Puissance photovoltaïque

La production d'énergie photovoltaïque répond à plusieurs objectifs de développement durable en lien avec les énergies renouvelables. Cela permet également aux locataires de bénéficier d'une électricité décarbonée et locale, à prix préférentiel. De nouvelles installations prévues dans les années à venir augmenteront la production.

Etat des lieux du parc immobilier Solvalor 61

Taux de couverture



Surface énergétique de référence (SRE)
283'896 m²

Intensité énergétique



Consommation
122.3 kWh/m²/an
Progression annuelle
-8.4 %

Intensité carbone



Emissions de CO₂
25.61 kg/m²/an
Progression annuelle
-16.8 %

Consommation d'eau



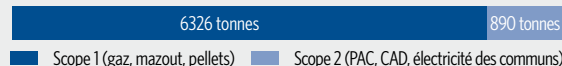
Consommation
1.12 m³/m²/an
Progression annuelle
-9.6 %

Puissance photovoltaïque



Puissance
718 kW
Progression annuelle
+17 %

Mix énergétique



Les données relatives à la puissance photovoltaïque sont fournies par Local Energy SA au 30.06.2023. Toutes les autres données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA au 31.12.2022 dans le Rapport de surveillance énergétique 2022, lequel dispose d'un rapport ISAE 3402 de type 1.

^o Reprise jusqu'ici sur les certificats CECEB/Minergie ou estimée par Signa-Terre SA, la SRE de chaque immeuble est en cours de certification par un organisme externe spécialisé afin d'améliorer encore la précision des données énergétiques.

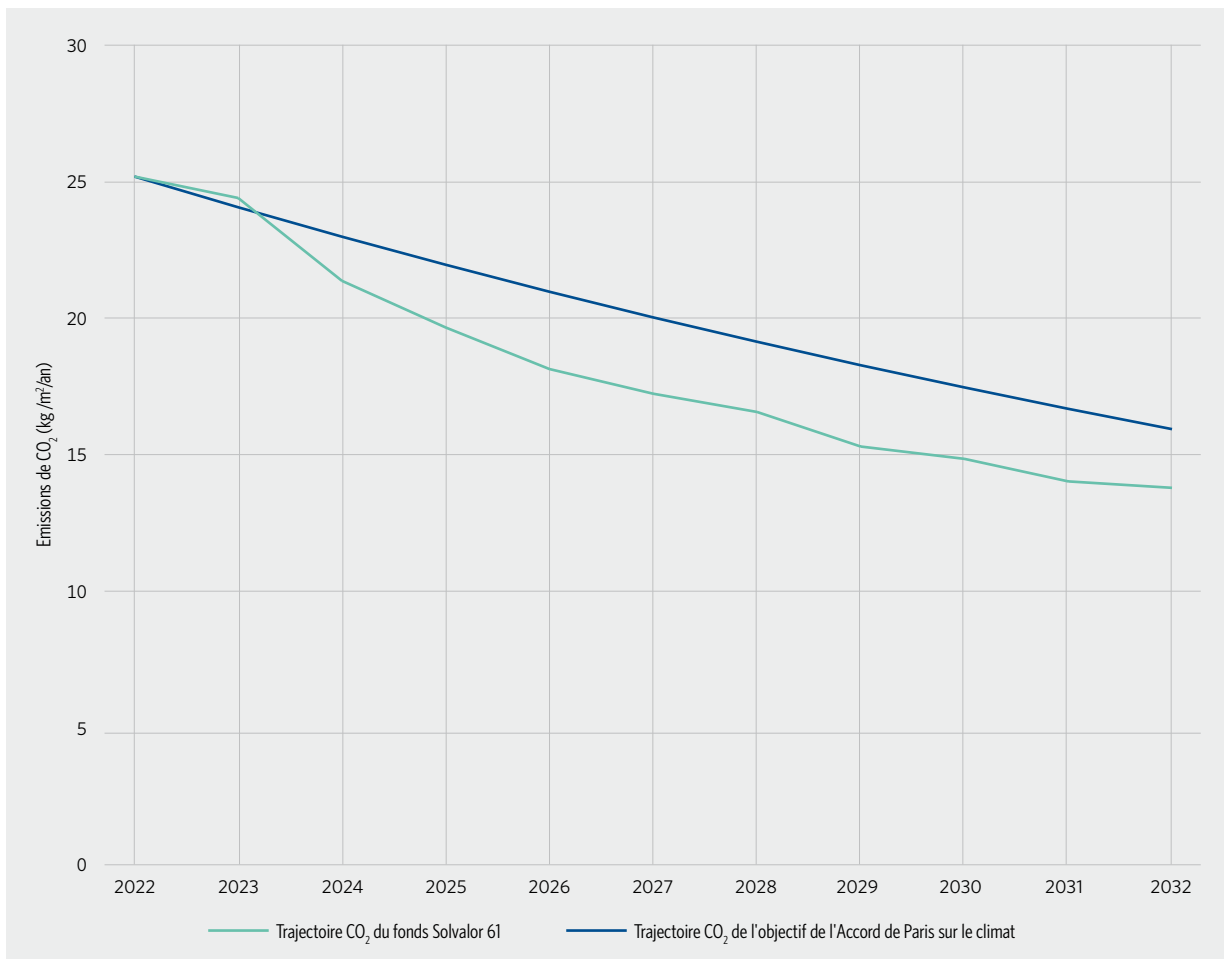
Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

La réduction des émissions de CO₂ produites par le parc immobilier du fonds Solvalor 61 est l'un des principaux objectifs du plan d'action ESG mis en place par la Direction de fonds Realstone SA. L'objectif de contenir ces émissions en dessous de 20 kg/m²/an a d'ailleurs été inscrit au contrat de fonds le 13 juillet 2023. Dans la ligne de sa philosophie Real Impact et de son objectif d'amélioration continue, Realstone SA considère cette limite comme une première étape.

Le graphique ci-dessous présente la trajectoire projetée de réduction des émissions de CO₂ du fonds Solvalor 61 pour les prochaines années. Celle-ci tient compte la rénovation prévue des enveloppes thermiques des immeubles ainsi que le remplacement planifié des chaufferies alimentées aux énergies fossiles d'ici 2031 (objectif de 60 % de la SRE), conformément au plan d'action décennal présenté en [page 16](#) et d'ores et déjà en cours de déploiement.

La Direction de fonds mène des analyses afin d'aligner cette trajectoire à l'objectif de l'Accord de Paris sur le climat de réduire les émissions de CO₂ de 45 % en 10 ans (donc en moyenne de 4.5 % par année) pour limiter l'augmentation de la température mondiale moyenne à 1.5°C au-dessus des niveaux préindustriels. La trajectoire actuelle est aujourd'hui en conformité avec cet objectif.

Certaines émissions de CO₂ étant incompressibles, une éventuelle compensation de celles-ci est à l'étude pour intégrer tant dans la trajectoire du fonds Solvalor 61 que dans sa comptabilité après 2031.



Accélérer la transition énergétique : une stratégie planifiée sur 10 ans

En lien avec sa philosophie Real Impact, visant à agir de manière responsable et durable en donnant du sens à chaque action, Realstone SA a conduit une revue des performances énergétiques des immeubles du fonds Solvalor 61. Cela a permis d'identifier les immeubles présentant des besoins en la matière et de définir un plan de rénovation pour l'ensemble du portefeuille. Plusieurs critères, comme les émissions de CO₂, le type de système de chauffage, l'intensité énergétique, la marge financière disponible ou encore la faisabilité patrimoniale ont été retenus pour l'évaluation.

Le résultat est une liste de près de 50 projets de rénovation, qui ont été planifiés jusqu'en 2031. L'exercice 2023-2024 verra le lancement des premiers projets, avec près de 10 chantiers programmés.

Il s'agira de la plus grande opération de rénovation jamais réalisée sur le parc immobilier de Solvalor 61 au cours des dernières décennies

Les actions à entreprendre ont été définies immeuble par immeuble. Elles vont de l'isolation de la façade au remplacement des fenêtres, en passant par le changement des chaufferies et l'installation de panneaux photovoltaïques. Les travaux sur l'ensemble des immeubles sélectionnés seront lancés de manière planifiée jusqu'en 2031. Dans la définition de la stratégie de rénovation, une attention particulière a été portée au critère de rentabilité économique. Les coûts de rénovation ont été estimés à l'avance et en grande partie intégrés à la valorisation du

portefeuille. La planification rigoureuse permet de lisser l'amortissement des charges de rénovation sur le long terme et de limiter l'impact sur le dividende annuel.

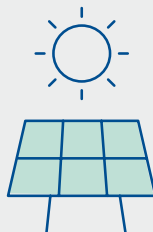
De plus, lorsque cela est possible, la rénovation énergétique est combinée à une opération de surélévation de l'immeuble ou d'aménagement des combles, souvent encouragée par les autorités qui ont compris la nécessité de densifier le tissu urbain helvétique afin de répondre à l'importante croissance de la population. Cette stratégie de coupler les interventions permet de planifier une seule période de travaux sur l'immeuble, afin d'éviter les surcoûts et réduire la durée de désagrément pour les locataires. Elle est, par exemple, appliquée à la Rue des Asters 18 et 20 à Genève, où une rénovation énergétique complète permettant d'atteindre le standard genevois HPE (haute performance énergétique) a été associée à une surélévation d'un étage et d'un attique sur l'entier de l'immeuble, avec la création de 16 nouveaux logements. La même démarche — détaillée à la page suivante — est également en cours de réalisation à l'Avenue Victor-Ruffy 12 à Lausanne.

Enfin, la taille critique du portefeuille Solvalor 61 ainsi que sa concentration géographique est également mise à profit pour limiter les coûts. Des appels d'offre et des achats groupés sont en cours d'étude afin de générer des économies d'échelle.

Outre leur impact énergétique, ces rénovations rajeunissent l'âge économique du parc immobilier du fonds. D'autre part, elles permettent d'anticiper un éventuel durcissement du cadre légal, très probable au vu de la prise en compte toujours croissante des enjeux environnementaux et climatiques par les pouvoirs publics.



≈ 10 rénovations seront lancées au cours de l'année 2024



≈ 50 rénovations énergétiques planifiées sur les 10 prochaines années



20 kg/m²/an : objectif d'émissions de CO₂ en 2031 à l'issue des rénovations

A ces rénovations s'ajoutent les nouvelles constructions, réalisées selon des standards particulièrement élevés et qui devraient avoir un impact positif tant sur les performances énergétiques du portefeuille que sur son âge économique. L'exercice 2023-2024 verra ainsi la livraison de l'immeuble résidentiel de l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne, équipé de 10 pompes à chaleur, et la poursuite du chantier à l'Avenue Victor-Ruffly 75, aussi dans la capitale vaudoise, réalisé selon les normes Minergie P-Eco.

Finalement, Realstone SA a la conviction que cette stratégie générera un impact positif pour l'ensemble des parties prenantes. Pour les investisseurs, elle crée de la valeur à long terme, entre augmentation des revenus locatifs et rajeunissement de l'âge économique du portefeuille. Pour les locataires, elle baisse les charges d'exploitation et leur offre une certaine protection contre la volatilité des prix du gaz ou du mazout, ce qui garantit des immeubles attractifs avec une vacance minimale. Au-delà de la réduction des émissions de CO₂ liées à

son parc immobilier, le fonds Solvalor 61 souhaite tirer profit du potentiel énergétique du soleil afin de produire de l'électricité propre et locale. Pour cela, des investissements sont planifiés pour installer des panneaux photovoltaïques sur les toits des immeubles, notamment lors des travaux de rénovation énergétique et de surélévation. Cette stratégie génère un rendement additionnel pour les investisseurs, tout en fournissant de l'électricité renouvelable aux locataires à des tarifs inférieurs à ceux du marché.

Pour Realstone SA, la rénovation énergétique est primordiale pour augmenter durablement la valeur du portefeuille et anticiper l'avenir de manière sereine. A travers son plan décennal, le fonds Solvalor 61 s'engage fermement pour la diminution de l'empreinte environnementale des immeubles d'habitation et met en place des actions concrètes pour atteindre cet objectif.



Les travaux menés depuis juillet 2023 sur les immeubles de l'**Avenue Victor-Ruffly 12 et 14 à Lausanne** illustrent la stratégie de transition énergétique du parc immobilier de Solvalor 61 planifiée sur dix ans. En parallèle de la surélévation d'un étage du premier des deux immeubles, qui permettra la création de 6 nouveaux logements (2 x 2.5 pièces et 4 x 1.5 pièce), pour un état locatif additionnel de CHF 89'000, ces deux biens bénéficieront d'une rénovation énergétique complète. Sur cette photo, le terrain a été préparé pour exécuter un drainage périphérique au pied de l'immeuble et poser une isolation périphérique supplémentaire en polystyrène extrudé (XPS) le long de la façade. La pose de cette isolation se poursuivra ensuite jusqu'au toit. Les fenêtres seront remplacées par du triple vitrage pour une meilleure isolation thermique et acoustique. La toiture sera également refaite et isolée avant d'accueillir des panneaux photovoltaïques d'une puissance prévue de 25 kW, permettant de couvrir les besoins en électricité de 10 ménages moyens.

03

Parc immobilier



Nouvelles acquisitions

Le fonds Solvalor 61 a acquis trois immeubles à vocation résidentielle pendant l'exercice 2022-2023, pour un investissement total de CHF 36 millions. Présentés plus en détail ci-dessous, ces trois objets de qualité sont situés dans des localisations centrales. Ils renforcent la stratégie du fonds et la pureté de son allocation résidentielle. En outre, ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans l'objectif de création de valeur à long terme pour les investisseurs à travers la future réalisation d'importantes réserves locatives.

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



Cet immeuble à usage mixte est situé dans le centre-ville de Clarens, sur la commune de Montreux. Il a été acquis en novembre 2022 pour CHF 12.25 millions. Il permet d'ajouter 1599 m² de surfaces résidentielles et 488 m² de surfaces commerciales au total du fonds. La réserve locative de l'immeuble, estimée à plus de 50 % sur les surfaces résidentielles, en fait une acquisition particulièrement attractive. Une étude est en cours pour transformer les surfaces commerciales en logements afin de maximiser l'allocation résidentielle du portefeuille. Cette acquisition – au cœur de l'important et recherché centre urbain de la Riviera vaudoise – permet de diversifier les localisations du fonds Solvalor 61 tout en conservant les critères de qualité et de centralité qui caractérisent sa stratégie d'investissement.

Rue de la Filature 42, Carouge (GE)

L'acquisition de cet immeuble résidentiel au centre-ville a été réalisée en mars 2023 pour CHF 9.16 millions. Ce bien dispose d'une réserve locative importante estimée à 60.9 %, ce qui permettra d'augmenter graduellement les rendements au fil des rotations des locataires. En outre,



sa valeur patrimoniale ainsi que sa localisation centrale l'inscrivent parfaitement au sein du portefeuille de Solvalor 61. L'immeuble comporte 22 appartements pour une surface résidentielle de 872 m² ainsi qu'une surface commerciale.

Avenue Peschier 20, Genève

En juin 2023, Solvalor 61 a fait l'acquisition de cet immeuble, contigu à l'immeuble de l'Avenue Peschier 22 déjà détenu par le fonds, pour un montant total de 14.40 millions. Cet immeuble compte plus de 2000 m² de surfaces résidentielles réparties entre 28 logements. Situé au sein du quartier prisé de Champel, en face du parc Alfred Bertrand, il possède une excellente localisation en ligne avec la stratégie du fonds Solvalor 61. La réserve locative potentielle est estimée à environ 67.2 %, représentant un levier significatif de création de valeur à moyen terme. En outre, la gestion de deux immeubles contigus – qui resteront séparés d'un point de vue comptable – permettra au fonds de réaliser des économies sur les charges opérationnelles des immeubles.



Projet livré

Avenue Floréal 12 et 14/Rue Voltaire 7, Lausanne

Débutés en février 2022, les travaux réalisés sur ces immeubles ont été terminés en juillet 2023, après la date de clôture de l'exercice sous revue. Tout en conservant la cohérence architecturale de cet ensemble classé en note 3 à l'inventaire cantonal du patrimoine, la partie centrale des combles a été surélevée pour créer 6 nouveaux appartements.

Ces logements (5 x 2.5 pièces et 1 x 3.5 pièces) pour une surface locative supplémentaire de près de 340 m² avec un revenu annuel additionnel de CHF 139'080 sont tous loués depuis leur livraison, le 15 juillet 2023. En parallèle à cette création de valeur, ces immeubles ont fait l'objet d'une réfection de leur enveloppe, d'une remise aux normes des garde-corps et de la création de deux buanderies dans les sous-sols.



Projets en cours de construction



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Avenue Victor-Ruffly 75, Lausanne

Ce projet, dont les travaux ont débuté en juillet 2022, consiste en la démolition d'une bâtisse de 1933 partiellement vétuste et la reconstruction en béton préfabriqué d'un immeuble répondant aux standards Minergie-P-Eco, relié au chauffage à distance, composé de 17 appartements et d'une surface commerciale de 70 m² au rez inférieur. L'état locatif total de cet immeuble, dont la livraison est prévue pour début 2024, se montera à près de CHF 400'000 après une période de blocage, conformément à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du Canton de Vaud.

Rue des Asters 18 et 20, Genève

Démarrés en août 2022, les travaux permettront la surélévation d'un étage et d'un attique sur l'entier de l'immeuble, avec la création de 16 nouveaux logements qui s'ajouteront aux 80 existants, pour un état locatif additionnel de CHF 382'000 après une période de blocage. Leur livraison est prévue pour la fin de l'année 2024. Ces immeubles, au cœur du quartier de la Servette, bénéficient d'une rénovation complète de leur enveloppe

et des parties communes répondant aux standards de haute performance énergétique genevois (HPE), avec un raccordement au chauffage à distance permettant une excellente future empreinte carbone. Des panneaux photovoltaïques en toiture assureront la production d'électricité propre mise directement à disposition des locataires, avec un objectif 20 kW de puissance.

Rue des Voisins 5, Genève

Les travaux entrepris sur cet immeuble ont débuté en juillet 2023. Ils permettront un assainissement énergétique et acoustique afin d'atteindre les standards genevois HPE (haute performance énergétique), une rénovation des installations sanitaires et des parties communes ainsi qu'une surélévation avec la création de 9 logements supplémentaires, répartis sur 600 m² de surface locative résidentielle. Concrètement, les façades bénéficieront d'une nouvelle isolation périphérique et d'un nouveau revêtement. Une pompe à chaleur sera installée en remplacement de la chaudière à gaz actuelle. Les portes palières et les verres des fenêtres seront changés. Les salles de bains seront rénovées, tout comme les conduites d'eau



Avenue Victor-Ruffly 75, Lausanne

et d'évacuation des eaux usées. Les ascenseurs seront remplacés. Des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques seront installés en toiture. La fin des travaux est prévue pour le printemps 2025. Les nouveaux appartements généreront un état locatif additionnel de CHF 255'000.

Avenue Victor-Ruffly 12 et 14, Lausanne

Le premier des deux immeubles sera surélevé d'un étage permettant la création de 6 nouveaux logements (2 x 2.5 pièces et 4 x 1.5 pièce), pour un état locatif additionnel de CHF 89'000. Les deux immeubles bénéficieront d'une rénovation énergétique complète avec la pose d'une isolation périphérique supplémentaire, le remplacement des fenêtres et la réfection du toit. Cette nouvelle enveloppe thermique ainsi que le remplacement de la chaudière au mazout actuelle par un raccordement au chauffage à distance communal diminueront considérablement l'empreinte carbone de ces immeubles. Des panneaux photovoltaïques seront installés sur la toiture. Les garde-corps des balcons seront changés et le principe feu remis en conformité. Enfin, l'espace libéré au sous-sol par l'élimination des cuves à mazout permettra de créer 5 caves supplémentaires. Les travaux ont démarré en juillet 2023 et se termineront en début d'année 2025.

Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Idéalement situé dans un quartier calme de l'hypercentre de la capitale vaudoise, à deux pas de la place Saint-François et de la gare CFF, proche de toutes les commodités, des emplois et des transports publics, cet immeuble résidentiel en construction s'inscrit dans une démarche architecturale inédite. Conçu par le bureau RDR ar-

chitectes SA, le bâtiment proposera 40 appartements de 2.5 à 4.5 pièces répartis sur quatre étages et un attique. L'emboîtement en quinconce des modules de deux étages des logements offrira aux futurs locataires un confort rare avec une hauteur sous plafond de 2.80 m pour les pièces de jour. De plus, tous les appartements bénéficieront d'une loggia qui apportera une luminosité optimale et un complément d'espace aux habitants. Ce jeu d'emboîtement se retrouvera également sur les façades extérieures où il définira le rythme visuel, apportant une qualité esthétique nouvelle. L'immeuble sera équipé de 10 pompes à chaleur, alors que le toit accueillera des panneaux photovoltaïques ainsi que de la végétation. Ces équipements garantiront des performances énergétiques de premier ordre et respectueuses de l'environnement. Sa commercialisation est prévue pour la fin de l'année 2023 avec un état locatif prévisionnel à terme de CHF 1.43 million. Ce bien, proche des immeubles de l'Avenue Sainte-Luce 6 et 8, de l'Avenue de la Gare 36-42 et de la Rue de la Grotte 5-9, consolidera la présence du fonds Solvalor 61 au sein de ce quartier très prisé.

Chemin de Chandieu 22, Lausanne

Grâce aux travaux débutés en août 2023, cet immeuble bénéficiera d'une importante rénovation énergétique avec la réfection de son enveloppe ainsi que le remplacement de la chaufferie à mazout actuelle par une pompe à chaleur géothermique qui permettront de réduire considérablement ses émissions de CO₂. En outre, une surélévation permettra la création de 6 appartements (2 x 3.5 pièces, 2 x 2.5 pièces et 2 x 1.5 pièce) pour une surface totale de 330 m². L'ascenseur sera adapté afin d'accéder à cet étage supplémentaire ainsi qu'au sous-sol. La livraison est prévue pour la fin de l'année 2024 et l'état locatif supplémentaire généré par la surélévation sera de CHF 127'000.

Chemin Gilbert-Trolliet 10 et 12, Genève

Démarrés en juillet 2023, les travaux permettront une réelle amélioration du confort des locataires tout en ajoutant plus de 820 m² de surface résidentielle locative au fonds Solvalor 61. En effet, 12 appartements supplémentaires verront le jour grâce à une surélévation de deux étages. L'état locatif supplémentaire sera de CHF 362'000. Dans le même temps, une rénovation énergétique complète sera effectuée. Celle-ci comprendra : l'isolation de la façade, le changement des fenêtres et des stores, la rénovation de la ventilation existante et le remplacement de la chaudière à gaz par un raccordement au chauffage à distance. Les ascenseurs seront également remplacés. De nouvelles places pour vélos seront créées, tout comme une nouvelle place de jeux dans un environnement très boisé. Ces travaux sont effectués de manière coordonnée avec la Fondation CAP Prévoyance qui possède les quatre immeubles contigus, permettant de réduire certains coûts en mutualisant des éléments. La livraison est prévue pour le printemps 2025.

Dans un contexte macroéconomique incertain, le fonds Solvalor 61 dispose d'une marge de manœuvre importante qui lui permet d'envisager l'avenir de manière sereine. Son faible coefficient d'endettement, couplé à la stratégie de blocage des tranches de dette à moyen et long terme, permettent d'atténuer l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur le résultat distribuable. Son positionnement sur des immeubles de qualité, dans d'excellentes localisations, en font un produit d'investissement naturellement défensif. La typologie des immeubles détenus par le fonds Solvalor 61 permet de répondre à une large demande, et des travaux de rénovation réguliers sont menés sur les immeubles pour augmenter continuellement la qualité des logements et leur attractivité.

Sur le marché des transactions, le prix des immeubles résidentiels locatifs subit actuellement une baisse liée à la hausse des taux d'intérêt et à une diminution de la liquidité. Cette baisse des prix intervient à un moment où la pénurie de logements continue de s'accroître en Suisse, avec une demande de logements très forte, particulièrement autour de l'Arc lémanique. Cette double dynamique représente une opportunité d'investissement pour Solvalor 61. Ainsi, la Direction de fonds Realstone SA souhaite poursuivre sa stratégie d'acquisition d'immeubles résidentiels de qualité, dans des localisations centrales et avec un fort potentiel d'appréciation de la valeur future pour les investisseurs.

Solvalor 61 souhaite poursuivre sa stratégie d'acquisition d'immeubles résidentiels de qualité, dans des localisations centrales et avec un fort potentiel d'appréciation de la valeur

Finalement, la qualité du portefeuille de Solvalor 61 ainsi que son résultat annuel solide permettent de se concentrer sur les projets de rénovation, de densification et d'amélioration des performances énergétiques des immeubles. En s'appuyant sur l'expertise d'une équipe de spécialistes, une analyse est effectuée pour chaque immeuble afin de définir les rénovations nécessaires pour optimiser les performances énergétiques. Cette planification confirme la philosophie de gestion patrimoniale du fonds : le but est de valoriser continuellement le parc immobilier en améliorant durablement sa qualité, en le rajeunissant et en abaissant ses charges d'exploitation, notamment grâce à la rénovation des enveloppes et au remplacement des systèmes de chauffage.



Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9, Lausanne

04

Rapport de gestion



Fortune du fonds

Au 30 juin 2023, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 11.4 % et s'établit à CHF 1.45 milliard.

Cette progression s'explique d'abord par l'intégration de trois nouveaux immeubles dans le portefeuille avec une valeur vénale totale de CHF 39.12 millions au 30 juin 2023. Ces trois acquisitions, situées à Clarens (VD), Carouge (GE) et Genève, s'inscrivent dans la stratégie d'investissement du fonds visant des objets résidentiels dans les centres urbains de Suisse romande. Elles renforcent en outre la pureté résidentielle du portefeuille de Solvalor 61 en portant les actifs résidentiels du fonds à près de 96 % de la valeur vénale, si l'on inclut les immeubles résidentiels actuellement en cours de construction.

L'exercice sous revue a ensuite vu l'avancement de nombreux chantiers de constructions, rénovations et surélévations. Ceux-ci concernent notamment les immeubles lausannois de l'Avenue Sainte-Luce 9, de l'Avenue Victor-Ruffy 75 et de l'Avenue Floréal 12 et 14/Rue Voltaire 7, ainsi que celui de la Rue des Asters 18 et 20 à Genève. L'avancement de ces projets, créateurs de valeur pour le fonds, explique également une partie de la croissance des valeurs vénales du portefeuille.

Enfin, le fonds Solvalor 61, composé d'immeubles de qualité dans des localisations centrales prisées par les locataires, continue de bénéficier de la raréfaction de l'offre de logements dans la région lémanique. Cela se traduit par une diminution de la vacance et une hausse des revenus locatifs, augmentant ainsi la valeur des immeubles.

Le total de la dette hypothécaire s'élève à CHF 226 millions et le coefficient d'endettement est de 15.67 %, en hausse par rapport au 30 juin 2022 (12.51 %). Cette évolution s'explique par la réalisation de nouvelles acquisitions et la poursuite des investissements dans la rénovation du parc et les projets de développement. En dépit de cette augmentation, le coefficient d'endettement reste modéré et en ligne avec la stratégie du fonds.

Au 30 juin 2023, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 11.4 % et s'établit à CHF 1.45 milliard

La fortune nette est de CHF 1.17 milliard, en progression de 6.5 % par rapport au 30 juin 2022. La valeur nette d'inventaire par part est de CHF 230.73. Le rendement de placement sur l'exercice s'élève à 9.20 %, en hausse par rapport à l'exercice 2022 (6.85 %).

Résultat de l'exercice

Le fonds Solvalor 61 enregistre un résultat réalisé de CHF 28.01 millions pour l'exercice clôturé au 30 juin 2023, en progression de 1.4 % par rapport à l'exercice précédent.

La quote-part de perte sur loyer sur l'exercice est de 1.39 %, en nette baisse par rapport à l'exercice précédent

Les revenus locatifs sont en augmentation de 2.7 % à CHF 61.20 millions, soit une croissance de plus de CHF 1.6 million. Cette évolution s'explique premièrement par l'intégration de trois nouveaux immeubles, représentant un état locatif de plus de CHF 1.2 million en année pleine et CHF 0.4 million sur l'exercice. Elle provient également d'une forte réduction de la vacance, liée aux efforts de commercialisation et à la gestion active du portefeuille, permettant d'ajouter près de CHF 0.9 million de revenus locatifs. La quote-part de perte sur loyer sur l'exercice est de 1.39 %, en nette baisse par rapport à l'exercice précédent (2.87 %), et représente un niveau jamais atteint dans les comptes annuels du fonds Solvalor 61 depuis 2016. Finalement, la croissance organique de l'état locatif s'élève à CHF 0.5 million, représentant une croissance de 0.8 %. Ce chiffre ne tient pas compte de l'impact de la hausse du taux d'intérêt de référence des baux à loyers, effective seulement depuis juin 2023.

Le total des revenus est en augmentation de 4.4 %, à CHF 62.72 millions. La croissance s'explique principalement par les intérêts intercalaires, en hausse à CHF 1.1 million, liés aux nombreux projets de développement et de rénovation en cours sur le portefeuille. En outre, le fonds a enregistré près de CHF 30'000 de revenus additionnels liés à l'exploitation de panneaux solaires sur les toits de ses immeubles.

Le total des charges représente CHF 34.71 millions, en hausse de 6.9 % par rapport à l'exercice 2022. Le résultat a été notamment impacté par l'augmentation des intérêts hypothécaires, qui s'élèvent à CHF 2.1 millions sur la période. Cette évolution provient du contexte macroéconomique de hausse des taux d'intérêt. Afin de limiter l'impact au maximum, Solvalor 61 a initié un plan de blocage des tranches de dette hypothécaire sur des maturités plus longues, qui va être poursuivi sur l'exercice 2023-2024. Le fonds Solvalor 61 est également protégé

par son coefficient d'endettement à 15.67 %, toujours parmi les plus bas du marché, lui permettant de limiter l'impact de la hausse des frais de financement.

L'augmentation des charges a été contenue, avec une diminution de 3.8 % des frais liés aux immeubles et une réduction des dépenses d'entretien extraordinaires. A la suite de la progression des valeurs vénales et en raison de marges importantes entre la valeur des immeubles et le prix de revient, les amortissements ont été réduits.

Les dynamiques sur les coûts et les revenus permettent d'expliquer la croissance de 1.4 % du résultat net. Cette progression démontre la capacité du portefeuille à générer un résultat solide ainsi que sa résilience, en dépit de la hausse des taux d'intérêt. Le résultat non réalisé de l'exercice (comprenant les impôts dus en cas de liquidation) représente CHF 70.44 millions au 30 juin 2023, alors que le résultat total s'élève à CHF 98.44 millions.

Les résultats démontrent la capacité du portefeuille à générer un résultat solide

La stabilité du résultat net et les perspectives de croissance futures de Solvalor 61 permettent de maintenir le dividende à CHF 5.30 par part pour l'exercice sous revue. Le coefficient de distribution (payout ratio) est de 95.83 % au 30 juin 2023 et, sur la base d'un cours de bourse de CHF 266 à cette même date, le rendement sur distribution est stable à 1.99 % contre 2.00 % une année auparavant.

05

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.06.2023 CHF	au 30.06.2022 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	5'038'230.88	4'558'294.76
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'348'363'000.00	1'228'981'000.00
Immeubles à usage mixte	58'494'000.00	41'535'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	35'521'000.00	24'364'000.00
Total des immeubles	1'442'378'000.00	1'294'880'000.00
Autres actifs	451'951.90	451'335.33
Fortune totale du fonds	1'447'868'182.78	1'299'889'630.09
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	183'000'000.00	132'000'000.00
Autres engagements à court terme	16'668'963.27	45'386'400.01
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	43'000'000.00	—
Total des passifs	242'668'963.27	177'386'400.01
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'205'199'219.51	1'122'503'230.08
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-36'728'928.00	-25'635'110.72
Fortune nette du fonds	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'096'868'119.36	1'053'354'640.15
Distribution	-26'840'848.30	-26'840'848.30
Solde des mouvements de parts	—	—
Résultat total	98'443'020.45	70'354'327.51
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation au début de la période	5'064'311	5'064'311
Parts émises durant la période	—	—
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	5'064'311	5'064'311
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	230.73	216.59
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	16'069'743.86	16'049'643.86
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	877'435'036.00	845'240'929.75

Compte de résultat

	du 01.07.2022 au 30.06.2023 CHF	du 01.07.2021 au 30.06.2022 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	61'204'539.42	59'590'989.57
Intérêts intercalaires portés à l'actif	1'096'538.58	127'853.20
Autres revenus	344'159.31	284'441.34
Dissolution des provisions pour débiteurs douteux	76'100.00	97'657.00
Total des revenus	62'721'337.31	60'100'941.11
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'124'449.77	237'006.30
Entretien et réparations ordinaires	3'796'737.01	3'158'241.00
Entretien et réparations extraordinaires	266'603.88	1'201'986.55
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	3'896'619.23	4'049'327.49
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	2'464'458.60	2'143'371.33
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	4'036'308.28	3'928'156.79
Amortissements des immeubles	25'014.80	674'876.09
Impôts directs	11'815'096.57	11'464'438.43
Frais d'estimation et d'audit	483'918.18	152'918.18
Frais bancaires	20'095.98	31'174.27
Frais de publication, d'impression, autres	164'549.68	141'504.62
Rémunération réglementaire versée à la direction	4'922'200.00	4'583'686.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	628'106.25	605'976.25
Attribution aux provisions pour débiteurs douteux	69'797.00	106'439.00
Total des charges	34'713'955.23	32'479'102.30
Résultats		
Résultat net	28'007'382.08	27'621'838.81
Gains et pertes en capitaux réalisés	—	—
Résultat réalisé	28'007'382.08	27'621'838.81
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	70'435'638.37	42'732'488.70
Résultat total de l'exercice	98'443'020.45	70'354'327.51
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	28'007'382.08	27'621'838.81
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	4'340'710.24	3'559'719.73
Report de gain en capital de l'exercice précédent	12'018.77	12'018.77
Résultat disponible pour être réparti	32'360'111.09	31'193'577.31
Distribution revenus	26'840'848.30	26'840'848.30
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	26'840'848.30	26'840'848.30
Report à nouveau de revenu ordinaire	5'507'244.02	4'340'710.24
Report à nouveau de gain en capital	12'018.77	12'018.77
Report total à nouveau	5'519'262.79	4'352'729.01

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2023				
Court terme				
Avance à terme fixe	170'000'000.00	2.11 %	30.06.23	31.07.23
Avance à terme fixe	13'000'000.00	2.16 %	15.06.23	31.07.23
Total court terme	183'000'000.00			
Long terme (1 à 5 ans)				
Avance à terme fixe	5'000'000.00	1.85 %	31.03.23	31.03.25
Avance à terme fixe	12'000'000.00	1.83 %	31.03.23	31.03.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.11 %	30.04.23	30.05.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Total long terme	37'000'000.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Avance à terme fixe	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Total long terme	6'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2023	226'000'000.00	2.10 %		

Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture

Avance à terme fixe	132'000'000.00	0.15 %	30.06.22	29.07.22
Autre prêt à terme fixe	30'000'000.00	0.00 %	18.02.22	18.08.22
Avance à terme fixe	132'000'000.00	0.25 %	29.07.22	31.08.22
Avance à terme fixe	30'000'000.00	0.25 %	18.08.22	30.09.22
Avance à terme fixe	130'000'000.00	0.25 %	31.08.22	30.09.22
Avance à terme fixe	23'000'000.00	0.92 %	23.09.22	31.10.22
Avance à terme fixe	160'000'000.00	0.80 %	30.09.22	31.10.22
Avance à terme fixe	183'000'000.00	0.80 %	31.10.22	30.11.22
Avance à terme fixe	9'000'000.00	0.80 %	15.11.22	30.11.22
Avance à terme fixe	162'000'000.00	0.98 %	30.11.22	30.12.22
Avance à terme fixe	3'000'000.00	1.04 %	08.12.22	30.12.22
Avance à terme fixe	165'000'000.00	1.30 %	30.12.22	31.01.23
Avance à terme fixe	165'000'000.00	1.30 %	31.01.23	28.02.23
Avance à terme fixe	177'000'000.00	1.40 %	28.02.23	31.03.23
Avance à terme fixe	160'000'000.00	1.78 %	31.03.23	02.05.23
Avance à terme fixe	30'000'000.00	1.30 %	30.11.22	30.05.23
Avance à terme fixe	160'000'000.00	1.78 %	02.05.23	30.05.23
Avance à terme fixe	170'000'000.00	1.91 %	30.05.23	30.06.23

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	—
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	25'470'251.17

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 %	0.36 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	Aucune émission
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 %	0.045 %
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 « commercialisation » de la commission de ges-

tion 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 26'840'848.30 sera versé pour l'exercice clos au 30 juin 2023, ce qui représente un dividende de CHF 5.30 par part. Le coupon N°93 est encaissable le 4 octobre 2023.

Coupon	CHF par part
Coupon N°93 provenant du rendement de la fortune immobilière	5.30
Total	5.30

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.).

Le taux d'escompte nominal net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier au 30 juin 2023 est resté stable à 4.00 % (30 juin 2022: 4.00 %). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.20 % à 5.88 % (30 juin 2022: de 3.30 % à 4.71 %).

En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré se monte à 2.90 % et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.18 % à 4.83 %

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.94 % (30 juin 2022) à 3.08 % (30 juin 2023). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.48 % à 4.03 % au 30 juin 2023. Ils allaient de 2.35 % à 4.70 % une année auparavant. Ces variations de taux entre les deux exercices sont notamment liées au changement des experts, lesquels pratiquent des méthodes DCF différentes des experts précédents.

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Modifications du contrat de fonds entrées en vigueur le 8 août 2022

- L'art. 18 ch. 2 du contrat de fonds concernant les rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur lors de rachats a été adapté au modèle de l'AMAS. La commission de rachat est désormais de 5 % au lieu de 4 % dans la version précédente.
- L'art. 19 ch. 5-8 du contrat de fonds concernant les rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds a été adapté au modèle de l'AMAS.
- D'autres modifications mineures ont été apportées afin d'adapter le contrat de fonds au modèle de l'AMAS (art. 25 et modifications formelles mineures).

Changement des experts chargés des estimations

Jusqu'au 31 décembre 2022, Mme Denise Dupraz et M. Michel Grosfillier ont exercé l'activité d'experts chargés des estimations pour le fonds.

Depuis le 1^{er} août 2022 les sociétés CBRE (Geneva) SA à Genève, représentée par M. Yves Cachemaille et Mme Laurence Corminboeuf et Wüest Partner AG à Genève, représentée par M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson, agissent en tant qu'experts pour le fonds.

Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Etat locatif CHF	Surfaces résidentielles m ²	Surfaces commerciales m ²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles d'habitation					
GE, Carouge, Rue de la Filature 42	01.03.23	297'768	872	140	9'160'000
GE, Genève, Avenue Peschier 20	16.06.23	569'172	2037	—	14'400'000
Immeubles à usage mixte					
VD, Clarens, Rue de Jaman 1 et 3, William-Thomi 2	15.11.22	378'864	1599	488	12'250'000
Total des achats					35'810'000

Ventes

Aucune vente pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2022/2023 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 2022 au 30 juin 2023

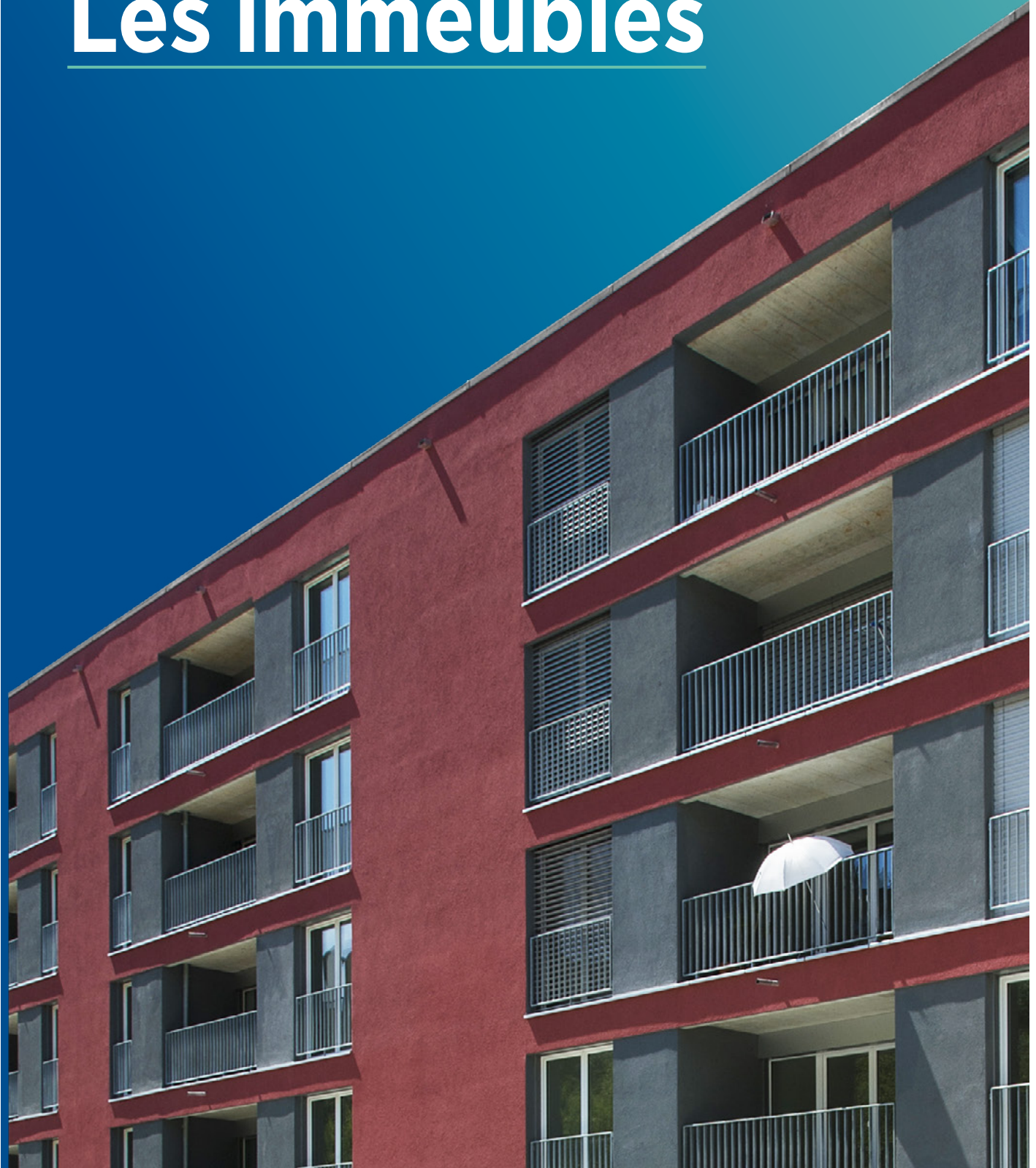
Événements postérieurs à la date du bilan

Modifications du contrat de fonds entrées en vigueur le 13 juillet 2023

- Modification des art. 5 ch. 2 et 17 ch. 8 et ajout de l'art. 1 ch. 4 du contrat de fonds introduisant la possibilité pour les investisseurs de réaliser des apports en nature.
- Modification de l'art. 8 ch. 1 et 4 du contrat de fonds afin d'y inclure des aspects liés à la durabilité.

06

Les immeubles



Composition du parc immobilier

SUISSE

Chiffres résumés du pays


 Logements (nb/surface)
2'896/221'869 m²

 Surfaces commerciales
11'234 m²

 Valeur vénale VV
1'442'378'000 CHF

 Etat locatif EL
63'189'340 CHF

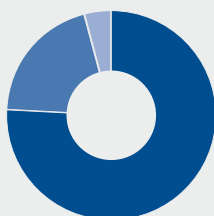
 Ratio EL/VV
4.38 %

 Vacant de l'exercice
1.26 %

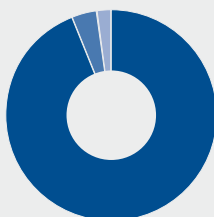
 Prix de revient PR
1'085'028'205 CHF

 Revenus locatifs
61'204'539 CHF

 Ratio EL/PR
5.82 %

 Vacant juin 2023
1.03 %
Répartition par note macro
 selon la valeur vénale au 30 juin 2023


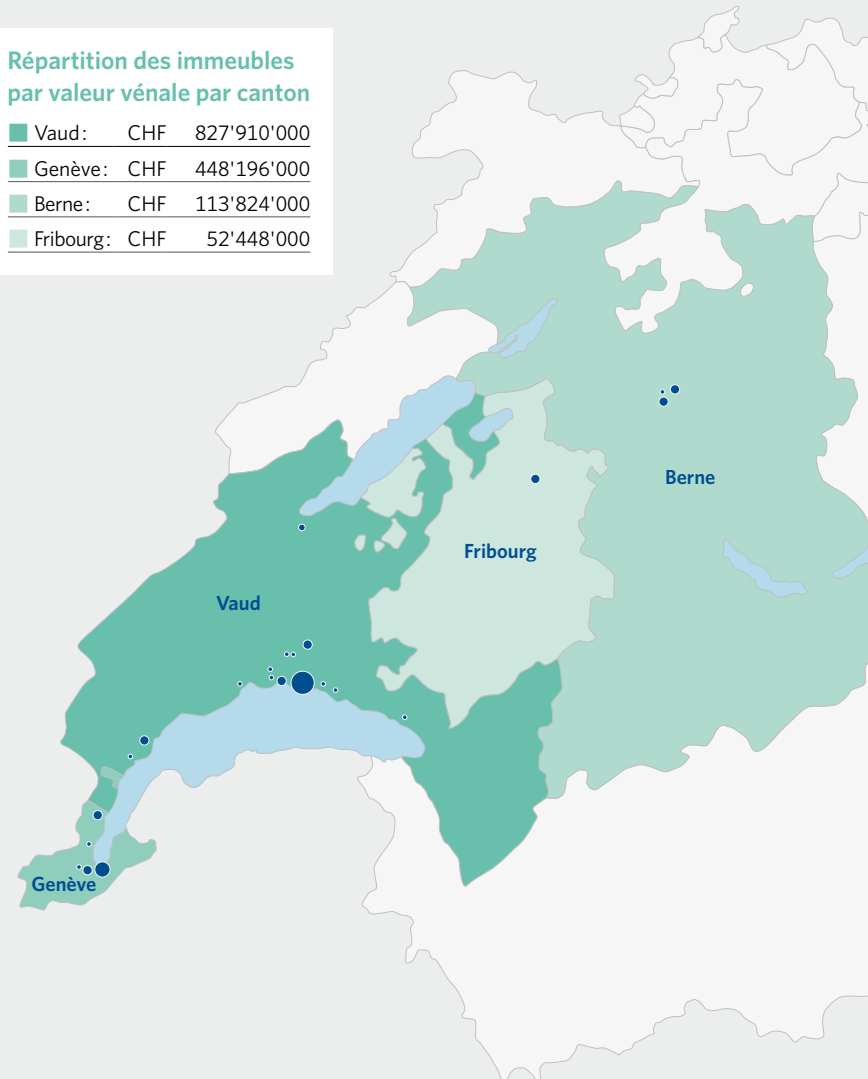
■ Note macro entre 4.5 et 5	76 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	20 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	4 %

Répartition par utilisation
 selon valeurs vénales au 30 juin 2023


■ Immeubles d'habitation	94 %
■ Immeubles à usage mixte	4 %
■ Terrains à bâtir et immeubles en construction	2 %

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

■ Vaud:	CHF	827'910'000
■ Genève:	CHF	448'196'000
■ Berne:	CHF	113'824'000
■ Fribourg:	CHF	52'448'000


Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	57.40 %	827'910'000	4.38 %	1.39 %
Genève	31.07 %	448'196'000	4.35 %	0.74 %
Berne	7.89 %	113'824'000	4.38 %	2.27 %
Fribourg	3.64 %	52'448'000	4.70 %	1.33 %
Total	100.00 %	1'442'378'000	4.38 %	1.26 %








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 2023, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Solvalor 61.






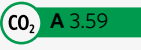

• Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 30 juin 2023.








Inventaire des immeubles

Les données des émissions de CO₂ [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] des étiquettes énergétiques sont fournies par Signa-Terre SA au 31.12.2022 et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA.

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 233/21'458 m²	Revenus locatifs 4'859'030 CHF	Ratio EL/VV 4.38 %
	 Surfaces commerciales - m²	Etat locatif EL 4'981'269 CHF	Ratio EL/PR 5.07 %
		Prix de revient PR 98'172'134 CHF	Vacant juin 2023 2.17 %
		Valeur vénale VV 113'824'000 CHF	

BERNE		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 976'672 CHF	Ratio EL/VV 5.10 %	Vacant de l'exercice 4.65 %
	 Logements (nb/surface) 60/3'667 m²	Etat locatif EL 1'029'628 CHF	Ratio EL/PR 5.58 %	Vacant juin 2023 1.91 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 18'442'539 CHF		
		Valeur vénale VV 20'206'000 CHF		
			 Chauffage Gaz	
				

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'746'657 CHF	Ratio EL/VV 3.96 %	Vacant de l'exercice 1.96 %
	 Logements (nb/surface) 71/7'456 m²	Etat locatif EL 1'781'448 CHF	Ratio EL/PR 4.55 %	Vacant juin 2023 2.33 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 39'181'486 CHF		
		Valeur vénale VV 45'033'000 CHF		
			 Chauffage Pompe à chaleur	
				

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A-6B		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 775'496 CHF	Ratio EL/VV 3.99 %	Vacant de l'exercice 1.72 %
	 Logements (nb/surface) 30/3'143 m²	Etat locatif EL 789'036 CHF	Ratio EL/PR 4.59 %	Vacant juin 2023 3.47 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 17'175'496 CHF		
		Valeur vénale VV 19'785'000 CHF		
			 Chauffage Pompe à chaleur	
				



Type d'immeuble

Habitation

Logements (nb/surface)

72/7'192 m²

Surfaces commerciales

- m²

Revenus locatifs

1'360'204 CHF

Etat locatif EL

1'381'157 CHF

Prix de revient PR

23'372'614 CHF

Valeur vénale VV

28'800'000 CHF

Ratio EL/VV

4.80 %

Ratio EL/PR

5.91 %

Vacant de l'exercice

1.22 %

Vacant juin 2023

1.42 %

Chauffage

Gaz**CO₂ C 26.74****IE C 119.69**

FRIBOURG		Chiffres totaux du canton	
	Logements (nb/surface) 157/16'607 m²	Revenus locatifs 2'427'452 CHF	Ratio EL/VV 4.70 %
	Surfaces commerciales 145 m²	Etat locatif EL 2'467'020 CHF	Ratio EL/PR 5.20 %
		Prix de revient PR 47'420'087 CHF	Vacant de l'exercice 1.33 %
		Valeur vénale VV 52'448'000 CHF	Vacant juin 2023 0.54 %

FRIBOURG		Route de Schiffenen 3	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 232'456 CHF	Ratio EL/VV 4.92 %
	Logements (nb/surface) 15/1'475 m²	Etat locatif EL 235'272 CHF	Vacant de l'exercice 1.08 %
Surfaces commerciales 108 m²	Prix de revient PR 4'456'808 CHF	Ratio EL/PR 5.28 %	Vacant juin 2023 0.38 %
		Valeur vénale VV 4'786'000 CHF	Chauffage à distance
			B 17.09
			E 156.63

FRIBOURG		Route de Schiffenen 5	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 212'956 CHF	Ratio EL/VV 4.95 %
	Logements (nb/surface) 15/1'468 m²	Etat locatif EL 219'156 CHF	Vacant de l'exercice 2.83 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'192'223 CHF	Ratio EL/PR 5.23 %	Vacant juin 2023 0.00 %
		Valeur vénale VV 4'431'000 CHF	Chauffage à distance
			B 17.18
			E 157.29

FRIBOURG		Route de Schiffenen 8, 10, 12	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 691'808 CHF	Ratio EL/VV 4.86 %
	Logements (nb/surface) 45/5'078 m²	Etat locatif EL 696'120 CHF	Vacant de l'exercice 0.62 %
Surfaces commerciales 37 m²	Prix de revient PR 13'233'136 CHF	Ratio EL/PR 5.26 %	Vacant juin 2023 1.68 %
		Valeur vénale VV 14'313'000 CHF	Chauffage à distance
			B 15.02
			D 138.13

FRIBOURG		Route de Schiffenen 9, 9A, 11	
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 592'905 CHF	Ratio EL/VV 4.40 %
	Logements (nb/surface) 38/3'713 m²	Etat locatif EL 611'148 CHF	Vacant de l'exercice 2.70 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 11'853'090 CHF	Ratio EL/PR 5.16 %	Vacant juin 2023 0.00 %
		Valeur vénale VV 13'880'000 CHF	Chauffage à distance
			B 10.14
			C 92.51



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
44/4'873 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
697'328 CHF

Etat locatif EL
705'324 CHF

Prix de revient PR
13'684'830 CHF

Valeur vénale VV
15'038'000 CHF

Ratio EL/VV
4.69 %

Ratio EL/PR
5.15 %



Chauffage
à distance



Photovoltaïque
72.20 kW

Vacant de l'exercice
0.46 %

Vacant juin 2023
0.09 %


CO₂ B 17.56


IE E 161.74




GENÈVE Chiffres totaux du canton





 Logements (nb/surface) 907'64'064 m²	Revenus locatifs 18'540'703 CHF	Ratio EL/VV 4.35 %
	Etat locatif EL 19'510'733 CHF	Ratio EL/PR 5.99 %
 Surfaces commerciales 2'507 m²	Prix de revient PR 325'742'400 CHF	Vacant de l'exercice 0.74 %
	Valeur vénale VV 448'196'000 CHF	Vacant juin 2023 0.64 %


CAROUGE Rue de la Filature 42 







 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 95'881 CHF	Ratio EL/VV 2.92 %	Vacant de l'exercice 3.33 %
	Etat locatif EL 297'768 CHF	Ratio EL/PR 3.04 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Logements (nb/surface) 22/872 m²	Prix de revient PR 9'799'300 CHF		
 Surfaces commerciales 140 m²	Valeur vénale VV 10'186'000 CHF		

 Chauffage
Gaz

GENÈVE Rue des Asters 18 





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 537'308 CHF	Ratio EL/VV 4.98 %	Vacant de l'exercice 0.09 %
	Etat locatif EL 543'245 CHF	Ratio EL/PR 5.90 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Logements (nb/surface) 38/1'707 m²	Prix de revient PR 9'199'993 CHF		
 Surfaces commerciales 532 m²	Valeur vénale VV 10'904'000 CHF		




 Chauffage
Mazout


CO₂ D 48.34

IE E 164.91

GENÈVE Rue des Asters 20 





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 494'187 CHF	Ratio EL/VV 4.70 %	Vacant de l'exercice 0.42 %
	Etat locatif EL 502'932 CHF	Ratio EL/PR 5.57 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Logements (nb/surface) 42/1'775 m²	Prix de revient PR 9'032'635 CHF		
 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 10'709'000 CHF		




 Chauffage
Mazout


CO₂ D 48.32

IE E 165.06

GENÈVE Rue de l'Athénée 23 




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 469'902 CHF	Ratio EL/VV 4.61 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
	Etat locatif EL 479'856 CHF	Ratio EL/PR 8.44 %	Vacant juin 2023 0.00 %
 Logements (nb/surface) 31/1'937 m²	Prix de revient PR 5'687'441 CHF		
 Surfaces commerciales - m²	Valeur vénale VV 10'419'000 CHF		

 Chauffage
Mazout

CO₂ C 36.55


IE D 124.09

GENÈVE Rue de l'Aubépine 12




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 265'507 CHF	Ratio EL/VV 4.50 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 13/1'051 m²	Etat locatif EL 269'364 CHF	Ratio EL/PR 8.41 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'201'344 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage Gaz <div style="margin-left: 20px;"> C 32.70 </div> </div>	
	Valeur vénale VV 5'988'000 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> D 145.97 </div>	

GENÈVE Rue de Chandieu 7




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 505'472 CHF	Ratio EL/VV 5.08 %	Vacant de l'exercice 0.24 %
Logements (nb/surface) 21/1'548 m²	Etat locatif EL 508'092 CHF	Ratio EL/PR 6.98 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 162 m²	Prix de revient PR 7'283'615 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage Gaz <div style="margin-left: 20px;"> C 31.47 </div> </div>	
	Valeur vénale VV 9'994'000 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> D 141.65 </div>	

GENÈVE Rue de Chandieu 9




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 462'702 CHF	Ratio EL/VV 4.82 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 14/1'366 m²	Etat locatif EL 461'892 CHF	Ratio EL/PR 6.84 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 114 m²	Prix de revient PR 6'756'702 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage Gaz <div style="margin-left: 20px;"> C 31.70 </div> </div>	
	Valeur vénale VV 9'576'000 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> D 143.31 </div>	

GENÈVE Quai Charles-Page 11




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 414'250 CHF	Ratio EL/VV 4.57 %	Vacant de l'exercice 1.00 %
Logements (nb/surface) 27/1'359 m²	Etat locatif EL 423'188 CHF	Ratio EL/PR 8.69 %	Vacant juin 2023 2.20 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'868'576 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage Gaz <div style="margin-left: 20px;"> C 36.87 </div> </div>	
	Valeur vénale VV 9'259'000 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> E 165.23 </div>	

GENÈVE Quai Charles-Page 17



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 413'907 CHF	Ratio EL/VV 4.39 %	Vacant de l'exercice 0.27 %
Logements (nb/surface) 31/1'401 m²	Etat locatif EL 417'912 CHF	Ratio EL/PR 8.14 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'131'374 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage Gaz <div style="margin-left: 20px;"> C 36.13 </div> </div>	
	Valeur vénale VV 9'514'000 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> E 160.00 </div>	

GENÈVE Chemin de la Chevillarde 16, 16A-16B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/2'739 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
972'910 CHF

Etat locatif EL
973'740 CHF

Prix de revient PR
13'192'592 CHF

Valeur vénale VV
21'643'000 CHF

Ratio EL/VV
4.50 %

Ratio EL/PR
7.38 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 26.08

IE C 117.97

Vacant de l'exercice
0.08 %

Vacant juin 2023
0.00 %

GENÈVE Rue Guye 1, 3, 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
114/6'428 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
2'093'446 CHF

Etat locatif EL
2'114'748 CHF

Prix de revient PR
72'246'962 CHF

Valeur vénale VV
77'424'000 CHF

Ratio EL/VV
2.73 %

Ratio EL/PR
2.93 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
96.43 kW


CO₂ C 34.77

IE D 158.12

Vacant de l'exercice
0.90 %

Vacant juin 2023
1.89 %

GENÈVE Rue de la Maladière 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
36/2'347 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
566'911 CHF

Etat locatif EL
576'464 CHF

Prix de revient PR
7'462'163 CHF

Valeur vénale VV
12'228'000 CHF

Ratio EL/VV
4.71 %

Ratio EL/PR
7.73 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 35.94

IE D 122.48

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

GENÈVE Route de la Malagnou 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/1'986 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Revenus locatifs
558'997 CHF

Etat locatif EL
561'744 CHF

Prix de revient PR
6'829'310 CHF

Valeur vénale VV
12'700'000 CHF

Ratio EL/VV
4.42 %

Ratio EL/PR
8.23 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 24.84

IE C 111.18

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

GENÈVE Route de la Malagnou 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'919 m²

Surfaces commerciales
179 m²

Revenus locatifs
541'613 CHF

Etat locatif EL
545'580 CHF

Prix de revient PR
7'612'426 CHF

Valeur vénale VV
12'510'000 CHF

Ratio EL/VV
4.36 %

Ratio EL/PR
7.17 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 27.23

IE D 121.50

Vacant de l'exercice
0.00 %

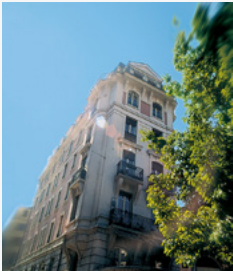
Vacant juin 2023
0.00 %

GENÈVE Rue Marignac 1,3




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 43/3'447 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 1'125'630 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'130'760 CHF</p> <p>Prix de revient PR 16'605'894 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 23'991'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.71 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.81 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 26.26 C 116.19 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.18 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>

GENÈVE Rue Micheli-du-Crest 1




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 11/1'329 m²</p> <p> Surfaces commerciales 215 m²</p>	<p>Revenus locatifs 459'906 CHF</p> <p>Etat locatif EL 481'044 CHF</p> <p>Prix de revient PR 3'934'992 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'604'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.01 %</p> <p>Ratio EL/PR 12.22 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 34.06 D 151.06 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 2.01 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>

GENÈVE Rue de l'Orangerie 6




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 19/1'070 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 290'160 CHF</p> <p>Etat locatif EL 292'584 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'479'348 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 6'132'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.77 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.53 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 35.58 D 158.45 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>

GENÈVE Avenue Peschier 20




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 28/2'037 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 23'716 CHF</p> <p>Etat locatif EL 569'172 CHF</p> <p>Prix de revient PR 15'327'961 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 16'007'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.56 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.71 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p>
		<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>

GENÈVE Avenue Peschier 22



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 28/2'500 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 858'794 CHF</p> <p>Etat locatif EL 868'272 CHF</p> <p>Prix de revient PR 10'616'442 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 19'888'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.37 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.18 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 31.60 D 140.79 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.68 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>

GENÈVE Rue des Voisins 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'650 m²

Surfaces commerciales
148 m²

Revenus locatifs
535'753 CHF

Etat locatif EL
541'428 CHF

Prix de revient PR
7'900'454 CHF

Valeur vénale VV
9'256'000 CHF

Ratio EL/VV
5.85 %

Ratio EL/PR
6.85 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 30.70

IE D 138.36

Vacant de l'exercice
0.67 %

Vacant juin 2023
0.55 %

GRAND-LANCY Chemin des Palettes 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/2'341 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
575'343 CHF

Etat locatif EL
578'256 CHF

Prix de revient PR
7'410'818 CHF

Valeur vénale VV
8'985'000 CHF

Ratio EL/VV
6.44 %

Ratio EL/PR
7.80 %

Chauffage
Mazout


CO₂ E 55.57

IE E 188.48

Vacant de l'exercice
0.07 %

Vacant juin 2023
0.00 %

GRAND-SACONNEX Chemin des Fins 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/965 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
450'998 CHF

Etat locatif EL
455'160 CHF

Prix de revient PR
5'006'112 CHF

Valeur vénale VV
9'891'000 CHF

Ratio EL/VV
4.60 %

Ratio EL/PR
9.09 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 27.57

IE D 124.27

Vacant de l'exercice
0.40 %

Vacant juin 2023
0.40 %

PETIT-LANCY Chemin du Bac 10, 12, 14 & Avenue du Petit-Lancy 27,29



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
148/9'815 m²

Surfaces commerciales
917 m²

Revenus locatifs
2'835'475 CHF

Etat locatif EL
2'854'545 CHF

Prix de revient PR
37'857'552 CHF

Valeur vénale VV
62'138'000 CHF

Ratio EL/VV
4.59 %

Ratio EL/PR
7.54 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
80.80 kW


CO₂ C 33.25

IE D 145.04

Vacant de l'exercice
0.83 %

Vacant juin 2023
0.52 %

PETIT-LANCY Avenue du Petit-Lancy 31, 31B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'810 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
395'119 CHF

Etat locatif EL
396'247 CHF

Prix de revient PR
7'147'956 CHF

Valeur vénale VV
7'193'000 CHF

Ratio EL/VV
5.51 %

Ratio EL/PR
5.54 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 33.01

IE D 149.10

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

PETIT-SACONNEX Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 766'499 CHF	Ratio EL/VV 5.75 %	Vacant de l'exercice 3.92 %
	Logements (nb/surface) 22/2'007 m²	Etat locatif EL 799'036 CHF	Ratio EL/PR 6.88 %	Vacant juin 2023 3.95 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 11'612'938 CHF	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> Chauffage Gaz</div> <div style="text-align: center;"> C 29.39</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;"> D 132.27</div> </div>	
		Valeur vénale VV 13'897'000 CHF		

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 788'954 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %	Vacant de l'exercice 1.53 %
	Logements (nb/surface) 34/2'938 m²	Etat locatif EL 801'204 CHF	Ratio EL/PR 5.77 %	Vacant juin 2023 1.42 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'894'118 CHF	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> Chauffage Gaz</div> <div style="text-align: center;"> C 25.45</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;"> C 115.99</div> </div>	
		Valeur vénale VV 16'227'000 CHF		

Photovoltaïque
62.20 kW

C 115.99

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 16, 18




	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 468'540 CHF	Ratio EL/VV 4.66 %	Vacant de l'exercice 2.34 %
	Logements (nb/surface) 16/1'602 m²	Etat locatif EL 482'520 CHF	Ratio EL/PR 6.27 %	Vacant juin 2023 2.24 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'695'036 CHF	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> Chauffage Gaz</div> <div style="text-align: center;"> C 26.18</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;"> C 121.14</div> </div>	
		Valeur vénale VV 10'359'000 CHF		








Photovoltaïque
62.20 kW








C 121.14






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








	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 572'826 CHF	Ratio EL/VV 5.05 %	Vacant de l'exercice 0.74 %
	Logements (nb/surface) 30/2'117 m²	Etat locatif EL 583'980 CHF	Ratio EL/PR 7.35 %	Vacant juin 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales 52 m²	Prix de revient PR 7'948'347 CHF	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> Chauffage Gaz</div> <div style="text-align: center;"> C 33.89</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;"> D 151.63</div> </div>	
		Valeur vénale VV 11'574'000 CHF		

VAUD		Chiffres totaux du canton		
	 Logements (nb/surface) 1'599/119'740 m²	Revenus locatifs 35'377'354 CHF	Ratio EL/VV 4.38 %	
	 Surfaces commerciales 8'583 m²	Etat locatif EL 36'230'318 CHF	Ratio EL/PR 5.90 %	Vacant de l'exercice 1.39 %
		Prix de revient PR 613'693'584 CHF	Vacant juin 2023 1.11 %	
		Valeur vénale VV 827'910'000 CHF		

CHAVANNES		Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 24		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'521'772 CHF	Ratio EL/VV 5.24 %	Vacant de l'exercice 0.09 %
	 Logements (nb/surface) 80/5'822 m²	Etat locatif EL 1'530'648 CHF	Ratio EL/PR 8.97 %	Vacant juin 2023 0.07 %
	 Surfaces commerciales 597 m²	Prix de revient PR 17'060'862 CHF	 Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 29'219'000 CHF	 C 35.80		
		 D 126.80		

CHAVANNES		Avenue de Préfaully 25B-25C		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 859'274 CHF	Ratio EL/VV 5.39 %	Vacant de l'exercice 0.72 %
	 Logements (nb/surface) 45/3'504 m²	Etat locatif EL 866'796 CHF	Ratio EL/PR 6.62 %	Vacant juin 2023 0.17 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'098'631 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 16'083'000 CHF	 C 30.43		
		 D 137.93		

CLARENS		Rue de Jaman 1,3 / Rue William-Thomi 2		
	 Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 234'465 CHF	Ratio EL/VV 2.93 %	Vacant de l'exercice 0.82 %
	 Logements (nb/surface) 20/1'599 m²	Etat locatif EL 378'864 CHF	Ratio EL/PR 2.88 %	Vacant juin 2023 0.19 %
	 Surfaces commerciales 488 m²	Prix de revient PR 13'159'752 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 12'927'000 CHF			

ECUBLENS		Route du Bois 8		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 399'053 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %	Vacant de l'exercice 0.79 %
	 Logements (nb/surface) 27/1'436 m²	Etat locatif EL 406'596 CHF	Ratio EL/PR 6.37 %	Vacant juin 2023 0.44 %
	 Surfaces commerciales 203 m²	Prix de revient PR 6'379'838 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 8'233'000 CHF	 C 33.90		
		 D 153.25		

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

Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'623'901 CHF	Ratio EL/VV 4.95 %	Vacant de l'exercice 0.75 %
Logements (nb/surface) 84/6'214 m²	Etat locatif EL 1'639'272 CHF	Ratio EL/PR 7.73 %	Vacant juin 2023 0.45 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 21'212'289 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage Gaz <div style="margin-left: 20px;"> C 30.06 </div> </div>	
	Valeur vénale VV 33'092'000 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> D 134.64 </div>	

LA TOUR-DE-PEILZ Chemin de Vassin 38, 40

Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 372'869 CHF	Ratio EL/VV 4.28 %	Vacant de l'exercice 0.34 %
Logements (nb/surface) 24/1'584 m²	Etat locatif EL 374'092 CHF	Ratio EL/PR 5.97 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 130 m²	Prix de revient PR 6'267'837 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage Mazout </div>	
	Valeur vénale VV 8'745'000 CHF		

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 87

Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 667'450 CHF	Ratio EL/VV 5.72 %	Vacant de l'exercice 0.44 %
Logements (nb/surface) 28/2'354 m²	Etat locatif EL 670'968 CHF	Ratio EL/PR 7.63 %	Vacant juin 2023 0.43 %
Surfaces commerciales 509 m²	Prix de revient PR 8'794'873 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage à distance <div style="margin-left: 20px;"> B 11.67 </div> </div>	
	Valeur vénale VV 11'736'000 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> C 104.84 </div>	

LAUSANNE Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58


Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 862'706 CHF	Ratio EL/VV 4.93 %	Vacant de l'exercice 1.79 %
Logements (nb/surface) 28/2'433 m²	Etat locatif EL 876'720 CHF	Ratio EL/PR 6.26 %	Vacant juin 2023 0.25 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 14'011'777 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage à distance <div style="margin-left: 20px;"> A 8.86 </div> </div>	
	Valeur vénale VV 17'794'000 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> B 79.99 </div>	

LAUSANNE Avenue de Bethusy 26

Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 346'016 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %	Vacant de l'exercice 0.39 %
Logements (nb/surface) 14/1'432 m²	Etat locatif EL 352'248 CHF	Ratio EL/PR 8.30 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'243'720 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> Chauffage à distance <div style="margin-left: 20px;"> A 9.22 </div> </div>	
	Valeur vénale VV 7'127'000 CHF	<div style="display: flex; align-items: center;"> C 83.88 </div>	

Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Chemin de Chandieu 22



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/1'745 m²

Surfaces commerciales
143 m²

Revenus locatifs
502'862 CHF

Etat locatif EL
526'183 CHF

Prix de revient PR
7'575'269 CHF

Valeur vénale VV
9'973'000 CHF

Ratio EL/VV
5.28 %

Ratio EL/PR
6.95 %

Vacant de l'exercice
3.83 %


Vacant juin 2023
4.51 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 37.85

IE D 128.96

LAUSANNE Avenue de Cour 21, 23



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
34/2'072 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
651'820 CHF

Etat locatif EL
656'352 CHF

Prix de revient PR
10'287'980 CHF

Valeur vénale VV
13'626'000 CHF

Ratio EL/VV
4.82 %

Ratio EL/PR
6.38 %

Vacant de l'exercice
0.03 %


Vacant juin 2023
0.16 %

Chauffage
à distance

CO₂ A 9.69

IE C 88.55

LAUSANNE Avenue Edouard Dapples 34A-34G



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
3/366 m²

Surfaces commerciales
599 m²

Revenus locatifs
236'782 CHF

Etat locatif EL
237'768 CHF

Prix de revient PR
2'704'391 CHF

Valeur vénale VV
4'550'000 CHF

Ratio EL/VV
5.23 %

Ratio EL/PR
8.79 %

Vacant de l'exercice
0.00 %


Vacant juin 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 26.70

IE D 118.33

LAUSANNE Avenue de Fantaisie 6



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'196 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Revenus locatifs
312'568 CHF

Etat locatif EL
313'128 CHF

Prix de revient PR
4'613'761 CHF

Valeur vénale VV
6'635'000 CHF

Ratio EL/VV
4.72 %

Ratio EL/PR
6.79 %

Vacant de l'exercice
0.00 %


Vacant juin 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 36.59

IE E 163.05

LAUSANNE Avenue Floréal 1



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'117 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
264'208 CHF

Etat locatif EL
264'696 CHF

Prix de revient PR
4'008'549 CHF

Valeur vénale VV
5'400'000 CHF

Ratio EL/VV
4.90 %

Ratio EL/PR
6.60 %

Vacant de l'exercice
0.00 %


Vacant juin 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 30.44


IE D 138.04

LAUSANNE Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 736'734 CHF	Ratio EL/VV 4.19 %	Vacant de l'exercice 0.11 %
Logements (nb/surface) 32/2'752 m²	Etat locatif EL 741'660 CHF	Ratio EL/PR 5.53 %	Vacant juin 2023 0.24 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'403'228 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 17'680'000 CHF	C 26.37	
		C 119.17	

LAUSANNE Avenue Floréal 14




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 297'434 CHF	Ratio EL/VV 3.80 %	Vacant de l'exercice 0.03 %
Logements (nb/surface) 13/1'153 m²	Etat locatif EL 297'324 CHF	Ratio EL/PR 5.44 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'468'766 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 7'826'000 CHF	C 33.54	
		D 149.08	

LAUSANNE Avenue William-Fraisse 12




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 431'943 CHF	Ratio EL/VV 4.61 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 12/1'459 m²	Etat locatif EL 435'984 CHF	Ratio EL/PR 7.98 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 476 m²	Prix de revient PR 5'463'740 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 9'465'000 CHF	B 12.90	
		D 118.31	

LAUSANNE Avenue de France 80




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 187'989 CHF	Ratio EL/VV 5.02 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 9/626 m²	Etat locatif EL 188'520 CHF	Ratio EL/PR 7.00 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 2'691'461 CHF	Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 3'758'000 CHF	D 39.06	
		D 132.51	

LAUSANNE Avenue de France 87



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 269'918 CHF	Ratio EL/VV 4.97 %	Vacant de l'exercice 0.15 %
Logements (nb/surface) 11/941 m²	Etat locatif EL 271'008 CHF	Ratio EL/PR 6.50 %	Vacant juin 2023 0.89 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'168'874 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 5'456'000 CHF	C 25.52	
		C 116.53	

LAUSANNE Rue Jean-Louis Galliard 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/715 m²

Surfaces commerciales
149 m²

Revenus locatifs
245'817 CHF

Etat locatif EL
246'780 CHF

Prix de revient PR
1'933'684 CHF

Valeur vénale VV
4'582'000 CHF

Ratio EL/VV
5.39 %

Ratio EL/PR
12.76 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 36.36

IE E 162.36

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue de la Gare 36



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/1'019 m²

Surfaces commerciales
110 m²

Revenus locatifs
300'793 CHF

Etat locatif EL
316'320 CHF

Prix de revient PR
2'621'009 CHF

Valeur vénale VV
5'880'000 CHF

Ratio EL/VV
5.38 %

Ratio EL/PR
12.07 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 35.65

IE D 121.35

Vacant de l'exercice
0.78 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue de la Gare 38



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/820 m²

Surfaces commerciales
86 m²

Revenus locatifs
262'763 CHF

Etat locatif EL
264'324 CHF

Prix de revient PR
2'287'596 CHF

Valeur vénale VV
4'946'000 CHF

Ratio EL/VV
5.34 %

Ratio EL/PR
11.55 %

Chauffage
Mazout

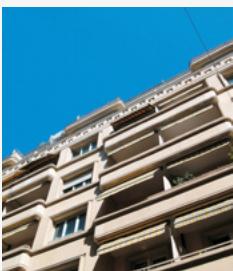
CO₂ C 36.02

IE D 124.07

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue de la Gare 40



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'659 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
489'459 CHF

Etat locatif EL
491'160 CHF

Prix de revient PR
4'075'930 CHF

Valeur vénale VV
9'450'000 CHF

Ratio EL/VV
5.20 %

Ratio EL/PR
12.05 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 36.78

IE D 129.41

Vacant de l'exercice
0.09 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue de la Gare 42



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
27/1'515 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
409'337 CHF

Etat locatif EL
413'688 CHF

Prix de revient PR
3'425'171 CHF

Valeur vénale VV
8'092'000 CHF

Ratio EL/VV
5.11 %

Ratio EL/PR
12.08 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 35.68

IE D 121.54

Vacant de l'exercice
0.91 %


Vacant juin 2023
0.58 %

LAUSANNE Boulevard de Grancy 20



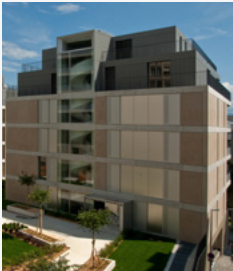
Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 701'286 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 18/2'288 m²	Etat locatif EL 702'324 CHF	Ratio EL/PR 9.30 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 663 m²	Prix de revient PR 7'551'566 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 14'230'000 CHF	C 31.16	
		D 138.92	

LAUSANNE Boulevard de Grancy 47




Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 777'088 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 17/1'827 m²	Etat locatif EL 780'384 CHF	Ratio EL/PR 6.66 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 1'173 m²	Prix de revient PR 11'717'377 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 15'800'000 CHF	B 12.96	
		D 118.70	

LAUSANNE Rue de la Grotte 5




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 535'050 CHF	Ratio EL/VV 4.22 %	Vacant de l'exercice 1.70 %
Logements (nb/surface) 14/1'264 m²	Etat locatif EL 545'760 CHF	Ratio EL/PR 6.87 %	Vacant juin 2023 1.23 %
Surfaces commerciales 60 m²	Prix de revient PR 7'945'149 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 12'940'000 CHF	A 7.55	
		B 68.33	

LAUSANNE Rue de la Grotte 7



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 469'432 CHF	Ratio EL/VV 4.22 %	Vacant de l'exercice 0.03 %
Logements (nb/surface) 13/1'148 m²	Etat locatif EL 469'632 CHF	Ratio EL/PR 6.72 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'983'623 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 11'120'000 CHF	A 7.74	
		B 69.65	


LAUSANNE Rue de la Grotte 9



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 422'424 CHF	Ratio EL/VV 4.27 %	Vacant de l'exercice 0.59 %
Logements (nb/surface) 11/1'089 m²	Etat locatif EL 424'944 CHF	Ratio EL/PR 6.78 %	Vacant juin 2023 0.79 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'268'502 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 9'952'000 CHF	A 7.70	
		B 69.36	

Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue de Jurigoz 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'109 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
254'483 CHF

Etat locatif EL
254'844 CHF

Prix de revient PR
3'751'582 CHF

Valeur vénale VV
4'489'000 CHF

Ratio EL/VV
5.68 %

Ratio EL/PR
6.79 %

Chauffage
Gaz


CO₂ D 44.09

IE F 195.94

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Juste-Olivier 19



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'115 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
290'118 CHF

Etat locatif EL
290'892 CHF

Prix de revient PR
4'267'490 CHF

Valeur vénale VV
6'400'000 CHF

Ratio EL/VV
4.55 %

Ratio EL/PR
6.82 %

Chauffage
Gaz


CO₂ D 43.79

IE F 194.82

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Rue du Liseron 1A-1F



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
6/720 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
294'120 CHF

Etat locatif EL
293'820 CHF

Prix de revient PR
5'035'826 CHF

Valeur vénale VV
6'390'000 CHF

Ratio EL/VV
4.60 %

Ratio EL/PR
5.83 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 20.87

IE C 93.34

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin François-de-Lucinge 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/1'857 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
525'840 CHF

Etat locatif EL
526'872 CHF

Prix de revient PR
4'962'190 CHF

Valeur vénale VV
11'930'000 CHF

Ratio EL/VV
4.42 %

Ratio EL/PR
10.62 %

Chauffage
Mazout


CO₂ D 39.54

IE D 133.87

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Marc-Dufour 1



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
5/393 m²

Surfaces commerciales
260 m²

Revenus locatifs
223'811 CHF

Etat locatif EL
226'032 CHF

Prix de revient PR
3'053'898 CHF

Valeur vénale VV
4'468'000 CHF

Ratio EL/VV
5.06 %

Ratio EL/PR
7.40 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 38.41


IE D 130.41

Vacant de l'exercice
0.57 %

Vacant juin 2023
0.00 %

Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue de Mon-Loisir 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/480 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
138'600 CHF

Etat locatif EL
138'600 CHF

Prix de revient PR
1'449'020 CHF

Valeur vénale VV
2'895'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %

Ratio EL/PR
9.57 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 35.34

IE E 157.59

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue d'Ouchy 64



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
39/2'189 m²

Surfaces commerciales
164 m²

Revenus locatifs
692'038 CHF

Etat locatif EL
697'872 CHF

Prix de revient PR
9'047'620 CHF

Valeur vénale VV
13'305'000 CHF

Ratio EL/VV
5.25 %

Ratio EL/PR
7.71 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 32.29

IE C 110.92

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 1, 3



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/932 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
254'274 CHF

Etat locatif EL
255'396 CHF

Prix de revient PR
3'633'747 CHF

Valeur vénale VV
5'345'000 CHF

Ratio EL/VV
4.78 %

Ratio EL/PR
7.03 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 35.79

IE D 126.24

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/807 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
229'278 CHF

Etat locatif EL
230'484 CHF

Prix de revient PR
3'104'314 CHF

Valeur vénale VV
4'730'000 CHF

Ratio EL/VV
4.87 %

Ratio EL/PR
7.42 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 37.44

IE D 128.35

Vacant de l'exercice
0.27 %

Vacant juin 2023
1.20 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 9, 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/836 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
217'973 CHF

Etat locatif EL
219'528 CHF

Prix de revient PR
2'880'959 CHF

Valeur vénale VV
4'580'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %

Ratio EL/PR
7.62 %

Chauffage
Mazout


CO₂ D 41.13

IE D 143.39

Vacant de l'exercice
0.35 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 13, 15



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/798 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
211'695 CHF

Etat locatif EL
215'184 CHF

Prix de revient PR
3'039'657 CHF

Valeur vénale VV
4'490'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %

Ratio EL/PR
7.08 %

Chauffage
Mazout


CO₂ D 41.30

IE D 142.22

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Rambert 14



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/567 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
155'472 CHF

Etat locatif EL
155'472 CHF

Prix de revient PR
1'316'234 CHF

Valeur vénale VV
2'816'000 CHF

Ratio EL/VV
5.52 %

Ratio EL/PR
11.81 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 38.33

IE D 129.56

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Rambert 18



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
7/491 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
139'415 CHF

Etat locatif EL
139'440 CHF

Prix de revient PR
2'101'606 CHF

Valeur vénale VV
2'469'000 CHF

Ratio EL/VV
5.65 %

Ratio EL/PR
6.63 %

Chauffage
Mazout


CO₂ E 57.94

IE F 197.32

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin du Reposoir 10



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/964 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
257'126 CHF

Etat locatif EL
259'104 CHF

Prix de revient PR
3'379'743 CHF

Valeur vénale VV
4'713'000 CHF

Ratio EL/VV
5.50 %

Ratio EL/PR
7.67 %

Chauffage
Mazout


CO₂ D 42.30

IE D 144.81

Vacant de l'exercice
0.28 %

Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin du Reposoir 14B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/754 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
185'745 CHF

Etat locatif EL
186'168 CHF

Prix de revient PR
2'691'779 CHF

Valeur vénale VV
3'639'000 CHF

Ratio EL/VV
5.12 %

Ratio EL/PR
6.92 %

Chauffage
Mazout


CO₂ D 42.67

IE D 147.36

Vacant de l'exercice
0.00 %


Vacant juin 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 557'068 CHF	Ratio EL/VV 4.72 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 20/1'864 m²	Etat locatif EL 559'680 CHF	Ratio EL/PR 6.18 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 355 m²	Prix de revient PR 9'049'783 CHF	Chauffage à distance	B 12.20
	Valeur vénale VV 11'859'000 CHF	Photovoltaïque 53.25 kW	C 111.61

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 6




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 214'704 CHF	Ratio EL/VV 5.25 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 15/729 m²	Etat locatif EL 214'704 CHF	Ratio EL/PR 11.24 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 1'909'825 CHF	Chauffage Mazout	C 35.53
	Valeur vénale VV 4'087'000 CHF		D 120.48

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 8




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 323'775 CHF	Ratio EL/VV 5.15 %	Vacant de l'exercice 0.77 %
Logements (nb/surface) 20/1'126 m²	Etat locatif EL 328'896 CHF	Ratio EL/PR 13.30 %	Vacant juin 2023 1.09 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 2'473'626 CHF	Chauffage Mazout	C 35.54
	Valeur vénale VV 6'383'000 CHF		D 120.58

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 9




Type d'immeuble En construction	Revenus locatifs - CHF	Ratio EL/VV 0.00 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) -/- m²	Etat locatif EL - CHF	Ratio EL/PR 0.00 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 31'113'949 CHF		
	Valeur vénale VV 31'140'000 CHF		

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 12



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 371'849 CHF	Ratio EL/VV 5.81 %	Vacant de l'exercice 0.92 %
Logements (nb/surface) 23/1'235 m²	Etat locatif EL 374'136 CHF	Ratio EL/PR 6.41 %	Vacant juin 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'837'880 CHF	Chauffage Mazout	D 47.25
	Valeur vénale VV 6'436'000 CHF		E 160.45

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 14



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
26/1'390 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
412'368 CHF

Etat locatif EL
412'968 CHF

Prix de revient PR
5'586'263 CHF

Valeur vénale VV
7'577'000 CHF

Ratio EL/VV
5.45 %

Ratio EL/PR
7.39 %

Chauffage
Mazout


Vacant de l'exercice
0.07 %

Vacant juin 2023
0.00 %

C 30.49

C 104.63

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 75



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

Etat locatif EL
- CHF

Prix de revient PR
4'731'743 CHF

Valeur vénale VV
4'381'000 CHF

Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Chauffage
Mazout


Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2023
- %

C 30.49

C 104.63

LE MONT-SUR-LAUSANNE Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/2'752 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
787'210 CHF

Etat locatif EL
795'444 CHF

Prix de revient PR
14'171'472 CHF

Valeur vénale VV
16'732'000 CHF

Ratio EL/VV
4.75 %

Ratio EL/PR
5.61 %

Chauffage
Pellets


Vacant de l'exercice
1.01 %

Vacant juin 2023
0.97 %

A 4.25

C 94.56

LE MONT-SUR-LAUSANNE Chemin des Champs-Meunier 7, 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/2'064 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
564'950 CHF

Etat locatif EL
586'560 CHF

Prix de revient PR
10'265'151 CHF

Valeur vénale VV
12'138'000 CHF

Ratio EL/VV
4.83 %

Ratio EL/PR
5.71 %

Chauffage
Pellets

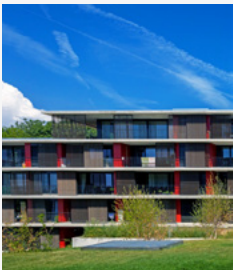
Vacant de l'exercice
2.92 %

Vacant juin 2023
2.62 %

A 5.87

C 123.16

LE MONT-SUR-LAUSANNE Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
47/4'715 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
1'447'623 CHF

Etat locatif EL
1'468'764 CHF

Prix de revient PR
27'327'515 CHF

Valeur vénale VV
31'690'000 CHF

Ratio EL/VV
4.63 %

Ratio EL/PR
5.37 %

Chauffage
Pellets

Photovoltaïque
107.63 kW


Vacant de l'exercice
1.59 %

Vacant juin 2023
0.29 %

A 4.03

C 93.17

LUTRY Chemin des Toises 3



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
30/1'796 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
494'669 CHF

Etat locatif EL
507'168 CHF

Prix de revient PR
4'154'784 CHF

Valeur vénale VV
10'297'000 CHF

Ratio EL/VV
4.93 %

Ratio EL/PR
12.21 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 31.17

IE C 107.02

Vacant de l'exercice
2.11 %

Vacant juin 2023
0.00 %

MORGES Rue Dr. Yersin 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/894 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
216'680 CHF

Etat locatif EL
217'200 CHF

Prix de revient PR
3'288'810 CHF

Valeur vénale VV
4'363'000 CHF

Ratio EL/VV
4.98 %

Ratio EL/PR
6.60 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 22.09

IE C 104.02

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

MORGES Rue Dr. Yersin 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/842 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
213'648 CHF

Etat locatif EL
213'648 CHF

Prix de revient PR
2'866'793 CHF

Valeur vénale VV
4'392'000 CHF

Ratio EL/VV
4.86 %

Ratio EL/PR
7.45 %

Chauffage
Gaz

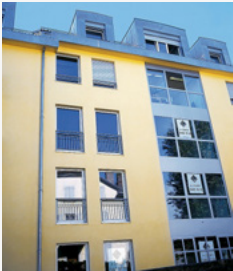
CO₂ B 22.25

IE C 104.95

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

MORGES Rue Dr. Yersin 9



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
9/871 m²

Surfaces commerciales
535 m²

Revenus locatifs
330'071 CHF

Etat locatif EL
335'028 CHF

Prix de revient PR
5'124'947 CHF

Valeur vénale VV
6'519'000 CHF

Ratio EL/VV
5.14 %

Ratio EL/PR
6.54 %

Chauffage
Gaz

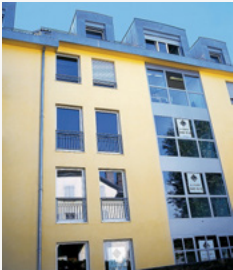
CO₂ B 21.59

IE C 100.34

Vacant de l'exercice
0.13 %

Vacant juin 2023
0.00 %

MORGES Rue Dr. Yersin 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'367 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
354'032 CHF

Etat locatif EL
354'132 CHF

Prix de revient PR
4'879'424 CHF

Valeur vénale VV
7'774'000 CHF

Ratio EL/VV
4.56 %

Ratio EL/PR
7.26 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 21.79

IE C 101.79

Vacant de l'exercice
0.02 %

Vacant juin 2023
0.00 %

NYON Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
66/4'804 m²

Surfaces commerciales
164 m²

Revenus locatifs
1'856'193 CHF

Etat locatif EL
1'932'120 CHF

Prix de revient PR
58'201'354 CHF

Valeur vénale VV
59'162'000 CHF

Ratio EL/VV
3.27 %

Ratio EL/PR
3.32 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 18.20

IE C 82.52

Vacant de l'exercice
3.92 %

Vacant juin 2023
4.27 %

NYON Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
61/5'113 m²

Surfaces commerciales
1'446 m²

Revenus locatifs
2'083'657 CHF

Etat locatif EL
2'409'804 CHF

Prix de revient PR
72'740'874 CHF

Valeur vénale VV
75'196'000 CHF

Ratio EL/VV
3.20 %

Ratio EL/PR
3.31 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
72.80 kW


CO₂ B 15.15

IE B 68.82

Vacant de l'exercice
10.29 %

Vacant juin 2023
8.56 %

NYON Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'537 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
367'584 CHF

Etat locatif EL
369'876 CHF

Prix de revient PR
4'866'476 CHF

Valeur vénale VV
7'509'000 CHF

Ratio EL/VV
4.93 %

Ratio EL/PR
7.60 %

Chauffage
Gaz


CO₂ D 42.95

IE F 190.97

Vacant de l'exercice
0.04 %

Vacant juin 2023
0.00 %

NYON Route de Saint-Cergue 4B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
20/1'263 m²

Surfaces commerciales
115 m²

Revenus locatifs
355'265 CHF

Etat locatif EL
365'904 CHF

Prix de revient PR
4'652'146 CHF

Valeur vénale VV
7'733'000 CHF

Ratio EL/VV
4.73 %

Ratio EL/PR
7.87 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 22.24

IE C 99.86

Vacant de l'exercice
0.33 %

Vacant juin 2023
0.00 %

PRILLY Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/1'727 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
453'046 CHF

Etat locatif EL
455'800 CHF

Prix de revient PR
6'370'712 CHF

Valeur vénale VV
9'349'000 CHF

Ratio EL/VV
4.88 %

Ratio EL/PR
7.15 %

Chauffage
Mazout


CO₂ D 39.12

IE D 132.89

Vacant de l'exercice
0.22 %

Vacant juin 2023
0.00 %

PRILLY Chemin du Platane 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
17/1'055 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
290'418 CHF

Etat locatif EL
290'916 CHF

Prix de revient PR
3'941'165 CHF

Valeur vénale VV
6'195'000 CHF

Ratio EL/VV
4.70 %

Ratio EL/PR
7.38 %

Chauffage
Mazout


CO₂ D 47.68

IE E 162.60

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2023
0.00 %

PRILLY Chemin du Platane 6



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'938 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
554'339 CHF

Etat locatif EL
555'768 CHF

Prix de revient PR
8'418'998 CHF

Valeur vénale VV
12'240'000 CHF

Ratio EL/VV
4.54 %

Ratio EL/PR
6.60 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
52.50 kW


CO₂ C 25.40

IE C 113.91

Vacant de l'exercice
0.08 %

Vacant juin 2023
0.32 %

PULLY Chemin du Fau-Blanc 3, 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'210 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
315'454 CHF

Etat locatif EL
318'492 CHF

Prix de revient PR
5'048'965 CHF

Valeur vénale VV
5'471'000 CHF

Ratio EL/VV
5.82 %

Ratio EL/PR
6.31 %

Chauffage
Gaz


CO₂ D 40.19

IE E 179.52

Vacant de l'exercice
0.97 %

Vacant juin 2023
0.60 %

PULLY Chemin de Liaudoz 46



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'529 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
449'559 CHF

Etat locatif EL
453'852 CHF

Prix de revient PR
7'435'801 CHF

Valeur vénale VV
10'330'000 CHF

Ratio EL/VV
4.39 %

Ratio EL/PR
6.10 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 27.08

IE D 121.05

Vacant de l'exercice
0.24 %

Vacant juin 2023
0.00 %

PULLY Chemin des Plateires 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/1'057 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
292'992 CHF

Etat locatif EL
298'392 CHF

Prix de revient PR
3'166'314 CHF

Valeur vénale VV
6'409'000 CHF

Ratio EL/VV
4.66 %

Ratio EL/PR
9.42 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 18.36

IE C 82.88

Vacant de l'exercice
0.26 %


Vacant juin 2023
0.00 %

PULLY Chemin de Somais 18, 20




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 12/840 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 257'952 CHF</p> <p>Etat locatif EL 263'664 CHF</p> <p>Prix de revient PR 2'999'331 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 5'311'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.96 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.79 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.76 %</p> <p>Vacant juin 2023 4.69 %</p>
		<p> Chauffage Gaz</p>	<p> D 40.88</p> <p> E 181.73</p>

PULLY Chemin de Somais 22, 24




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 12/846 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 263'274 CHF</p> <p>Etat locatif EL 263'664 CHF</p> <p>Prix de revient PR 3'079'452 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 5'584'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.72 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.56 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.11 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Gaz</p>	<p> D 41.94</p> <p> E 185.86</p>

RENS Avenue de Longemalle 12, 14




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 60/3'840 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 924'681 CHF</p> <p>Etat locatif EL 933'852 CHF</p> <p>Prix de revient PR 9'970'885 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 20'016'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.67 %</p> <p>Ratio EL/PR 9.37 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.69 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.20 %</p>
		<p> Chauffage à distance</p> <p> Photovoltaïque 58.40 kW</p>	<p> A 10.02</p> <p> C 91.74</p>

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 27A



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 9/849 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 235'387 CHF</p> <p>Etat locatif EL 240'144 CHF</p> <p>Prix de revient PR 2'681'362 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 3'950'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 6.08 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.96 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.86 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Gaz</p>	<p> C 30.24</p> <p> D 134.73</p>

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 29A



<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 9/849 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 216'527 CHF</p> <p>Etat locatif EL 217'044 CHF</p> <p>Prix de revient PR 2'873'162 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 3'597'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 6.03 %</p> <p>Ratio EL/PR 7.55 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2023 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Gaz</p>	<p> C 30.20</p> <p> D 134.82</p>

ST.-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 33


 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
12/1'101 m²

 Surfaces commerciales
- m²

 Revenus locatifs
418'388 CHF

 Etat locatif EL
425'520 CHF

 Prix de revient PR
7'109'427 CHF

 Valeur vénale VV
10'570'000 CHF

 Ratio EL/VV
4.03 %

 Ratio EL/PR
5.99 %

 Chauffage
Gaz

 Vacant de l'exercice
0.56 %

 Vacant juin 2023
0.51 %
YVERDON-LES-BAINS

Chemin de Fontenay 11


 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
22/1'376 m²

 Surfaces commerciales
- m²

 Revenus locatifs
290'798 CHF

 Etat locatif EL
293'328 CHF

 Prix de revient PR
4'214'325 CHF

 Valeur vénale VV
4'544'000 CHF

 Ratio EL/VV
6.46 %

 Ratio EL/PR
6.96 %

 Chauffage
Gaz

 Vacant de l'exercice
0.65 %

 Vacant juin 2023
0.00 %

 Unités de mesure des données de CO₂ et d'IDC
 des étiquettes énergétiques :

07

Rapport de l'organe de révision



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collec- tifs

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 2023, 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 et 27 à 63) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit des états financiers conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit (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.

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.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

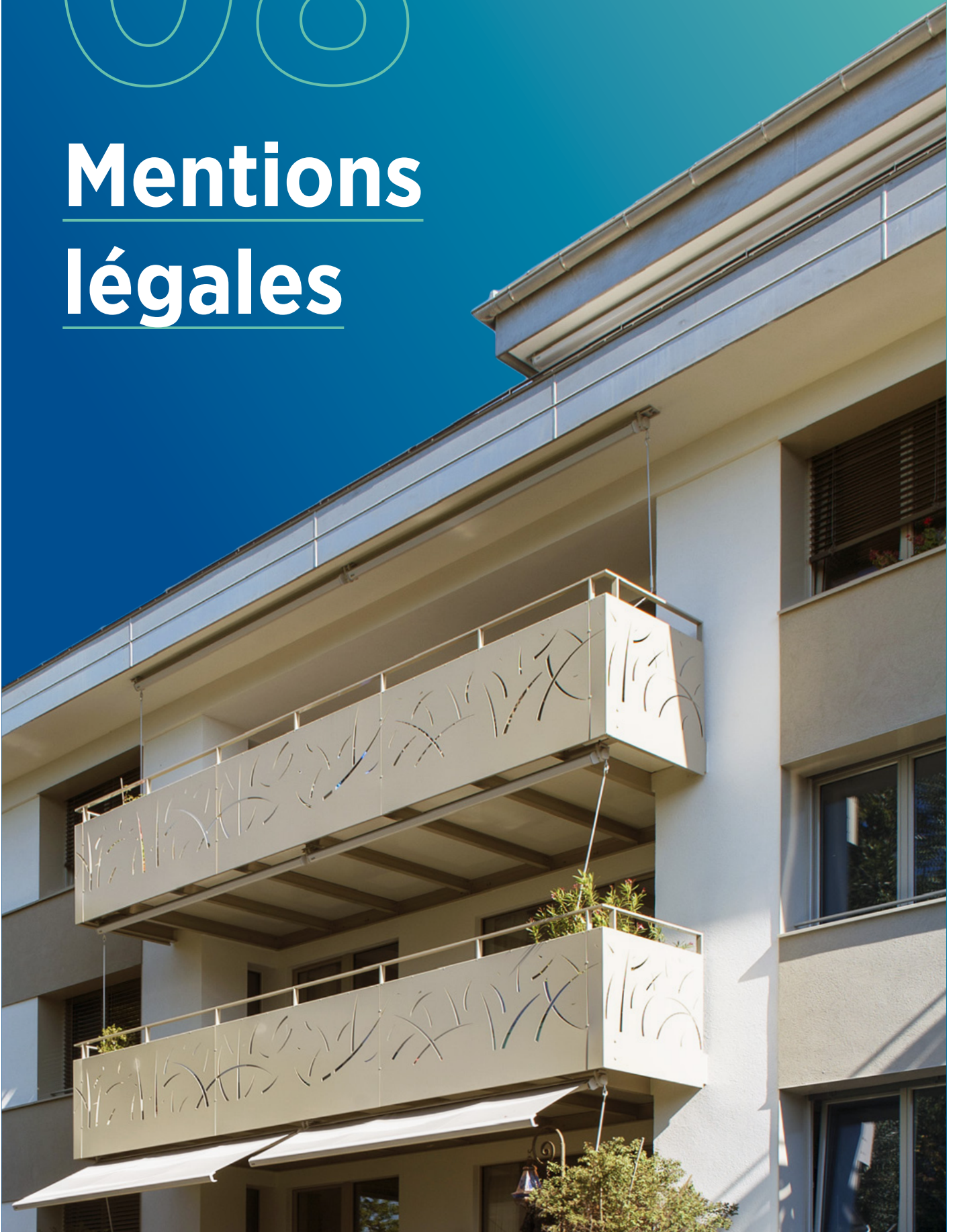
Liubov Chernikova
Expert-révisseuse agréée

Lausanne, 25 septembre 2023



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
Mirko Martino

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 26 septembre 2023.

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



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO



23

24



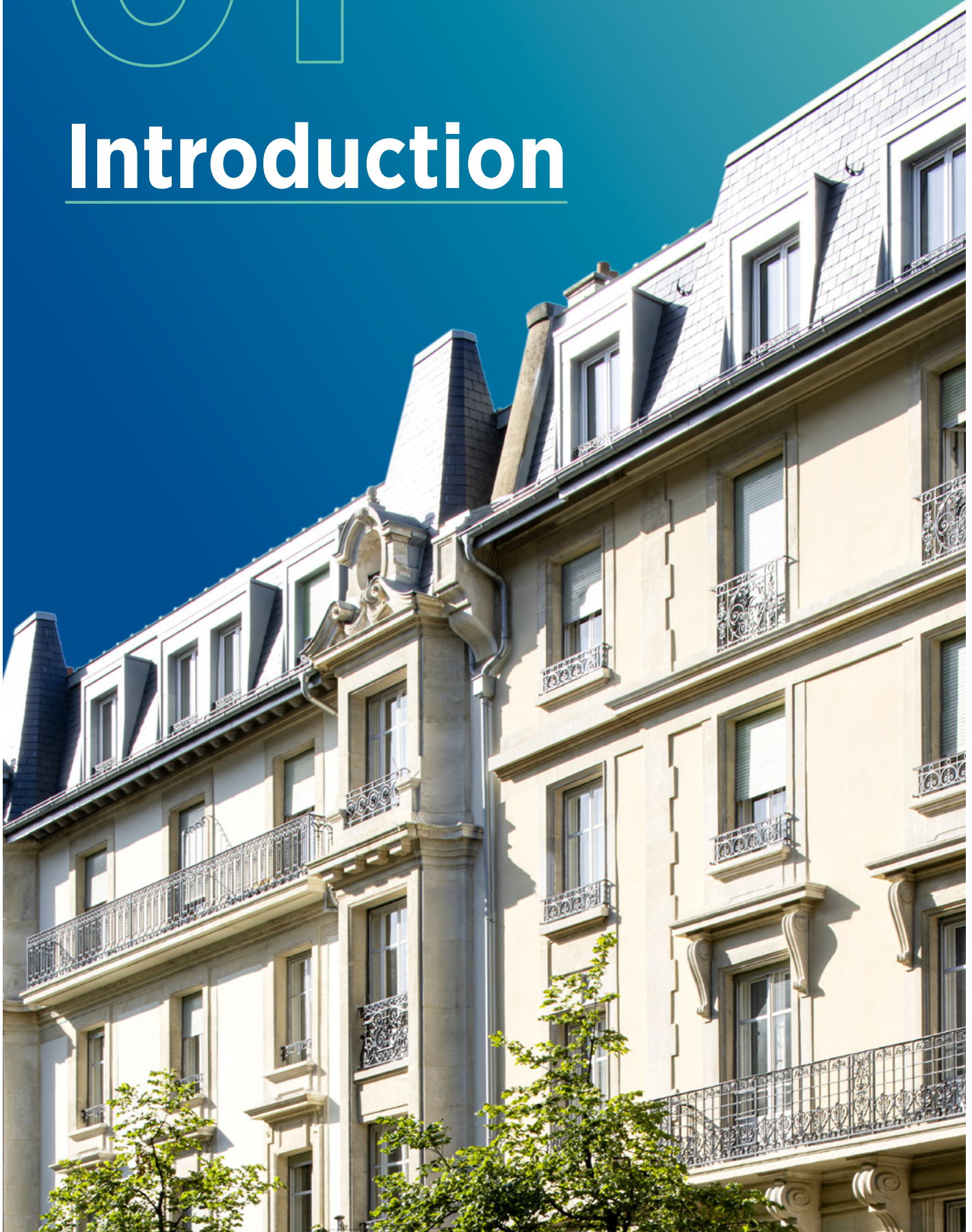
RAPPORT SEMESTRIEL
AU 31 DÉCEMBRE 2023

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Données clés	05
	Organisation	06
02	Comptes et indications importantes	
	Compte de fortune	08
	Compte de résultat	09
	Hypothèques et autres engagements	10
	Engagements de paiements contractuels	11
	Liste des sociétés immobilières	11
	Taux de rémunération	12
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	13
	Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	14
	Achats et ventes durant la période	15
	Evènements postérieurs à la date du bilan	15
03	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	17
	Inventaire des immeubles	18
04	Mentions légales	
	Impressum	45
	Disclaimer	45

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

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

parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat 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.

Rue Guye 1, 3, 5, 7, Genève



Données clés

	au 31.12.2023 CHF	au 31.12.2022 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du fonds	1'479'063'539.12	1'387'902'437.07
Fortune nette du fonds	1'164'879'319.30	1'140'898'432.46
Valeur vénale des immeubles	1'467'920'000.00	1'384'161'000.00
<i>dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	<i>46'274'000.00</i>	<i>25'638'000.00</i>
Cours en bourse	288.00	270.75
Nombre d'immeubles	113	111

Date	Parts en circulation	Fortune nette CHF	Valeur nette d'inventaire par part CHF
31.12.2023	5'064'311	1'164'879'319.30	230.02
31.12.2022	5'064'311	1'140'898'432.46	225.28
31.12.2021	5'064'311	1'049'465'802.41	207.23

	au 31.12.2023	au 31.12.2022
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
Quote-part de perte sur loyer	1.31 %	1.55 %
Coefficient d'endettement	17.17 %	14.09 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.03 %	68.39 %
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) [•]	0.77 %	0.73 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) [•]	1.99 %	6.46 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) [•]	1.77 %	5.31 %
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n/a	n/a
Agio	25.21 %	20.18 %
Rendement de placement [•]	2.04 %	6.62 %

Période	[•] 2023	2022	5 ans	Exercice comptable 2023/2024
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Solvalor 61	8.38 %	-16.07 %	34.24 %	10.31 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return [•]	5.03 %	-15.17 %	27.86 %	5.45 %

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.

- [•] Annualisé.
- [•] Calcul pour 6 mois (du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023).
- [•] Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.
- [•] 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 est 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

M. Alberto Simonato

Directeur

Experts chargés des estimations

CBRE (Geneva) SA

1205 Genève
représenté par M. Yves Cachemaille et
Mme Laurence Corminboeuf

Wüest Partner SA

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 C.-F. Ramuz 45
1009 Pully

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Brolliet SA

1227 Carouge

Burriplus immobilier-treuhand

3005 Berne

de Rham SA

1001 Lausanne

Gerama SA

1701 Fribourg

Grange & Cie SA

1208 Genève

05

Comptes et indications importantes



Compte de fortune

	au 31.12.2023 CHF	au 31.12.2022 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	3'555'862.83	2'306'432.48
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'374'969'000.00	1'301'226'000.00
Immeubles à usage mixte	46'677'000.00	57'297'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	46'274'000.00	25'638'000.00
Total des immeubles	1'467'920'000.00	1'384'161'000.00
Autres actifs	7'587'676.29	1'435'004.59
Fortune totale du fonds	1'479'063'539.12	1'387'902'437.07
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	159'000'000.00	195'000'000.00
Autres engagements à court terme	24'651'244.82	17'416'636.29
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	93'000'000.00	—
Total des passifs	276'651'244.82	212'416'636.29
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'202'412'294.30	1'175'485'800.78
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-37'532'975.00	-34'587'368.32
Fortune nette du fonds	1'164'879'319.30	1'140'898'432.46
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Distribution	-26'840'848.30	-26'840'848.30
Solde des mouvements de parts	—	—
Résultat total	23'249'876.09	70'871'161.40
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'164'879'319.30	1'140'898'432.46
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation au début de la période	5'064'311	5'064'311
Parts émises durant la période	—	—
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	5'064'311	5'064'311
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	230.02	225.28
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	16'073'643.86	16'390'068.86
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	877'435'036.00	852'405'577.75

Compte de résultat

	du 01.07.2023 au 31.12.2023 CHF	du 01.07.2022 au 31.12.2022 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	31'490'223.71	30'352'687.82
Intérêts intercalaires portés à l'actif	708'983.25	483'610.00
Autres revenus	215'541.13	136'651.43
Dissolution des provisions pour débiteurs douteux	44'685.00	58'986.00
Total des revenus	32'459'433.09	31'031'935.25
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'596'440.77	507'589.45
Entretien et réparations ordinaires	2'001'681.02	1'720'963.09
Entretien et réparations extraordinaires	180'597.90	679'771.45
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	1'989'019.33	1'934'221.23
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	1'248'512.60	1'241'885.08
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	2'076'928.55	2'001'300.71
Amortissements des immeubles	6'482.85	342'882.40
Impôts directs	4'259'672.88	5'318'878.24
Frais d'estimation et d'audit	87'030.80	211'418.18
Frais bancaires	9'719.02	10'952.11
Frais de publication, d'impression, autres	48'094.49	53'408.19
Rémunération réglementaire versée à la direction	2'885'655.00	2'395'528.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	332'246.10	314'053.10
Attribution aux provisions pour débiteurs douteux	47'180.00	58'230.00
Total des charges	17'769'261.31	16'791'081.23
Résultats		
Résultat net	14'690'171.78	14'240'854.02
Gains et pertes en capitaux réalisés	—	—
Résultat réalisé	14'690'171.78	14'240'854.02
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	8'559'704.31	56'630'307.38
Résultat total de l'exercice	23'249'876.09	70'871'161.40
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	14'690'171.78	14'240'854.02
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	5'507'244.02	4'340'710.24
Report de gain en capital de l'exercice précédent	12'018.77	12'018.77
Résultat disponible pour être réparti	20'209'434.57	18'593'583.03
Report à nouveau de revenu ordinaire	20'197'415.80	18'581'564.26
Report à nouveau de gain en capital	12'018.77	12'018.77
Report total à nouveau	20'209'434.57	18'593'583.03

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2023				
Court terme				
Avance à terme fixe	157'000'000.00	2.22 %	29.12.23	31.01.24
Avance à terme fixe	2'000'000.00	2.17 %	21.12.23	31.01.24
Total court terme	159'000'000.00			
Long terme (1 à 5 ans)				
Avance à terme fixe	5'000'000.00	1.85 %	31.03.23	31.03.25
Avance à terme fixe	12'000'000.00	1.83 %	31.03.23	31.03.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.11 %	30.04.23	30.05.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	1.72 %	29.12.23	29.12.25
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Avance à terme fixe	20'000'000.00	1.87 %	31.10.23	30.10.26
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.27 %	31.07.23	30.07.27
Avance à terme fixe	10'000'000.00	2.25 %	31.08.23	31.08.27
Total long terme	87'000'000.00			
Long terme (supérieur à 5 ans)				
Avance à terme fixe	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Total long terme	6'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements en cours au 31 décembre 2023	252'000'000.00	2.15 %		

Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture

Avance à terme fixe	170'000'000.00	2.11 %	30.06.23	31.07.23
Avance à terme fixe	13'000'000.00	2.16 %	15.06.23	31.07.23
Avance à terme fixe	173'000'000.00	2.13 %	31.07.23	31.08.23
Avance à terme fixe	80'000'000.00	2.20 %	31.08.23	29.09.23
Avance à terme fixe	19'000'000.00	2.17 %	04.10.23	31.10.23
Avance à terme fixe	80'000'000.00	2.17 %	29.09.23	31.10.23
Avance à terme fixe	79'000'000.00	2.17 %	31.10.23	30.11.23
Avance à terme fixe	83'000'000.00	2.26 %	31.08.23	01.12.23
Avance à terme fixe	2'000'000.00	2.17 %	20.11.23	29.12.23
Avance à terme fixe	79'000'000.00	2.17 %	30.11.23	29.12.23
Avance à terme fixe	86'000'000.00	2.17 %	01.12.23	29.12.23

Engagements de paiements contractuels

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Type d'engagement	CHF
Engagements de paiements contractuels	
Achat d'immeubles	18'090'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	22'589'943.00

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 %	0.40 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	Aucune émission
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 %	Aucun achat ou vente
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 « commercialisation » de la commission de gestion aux dis-

tributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19 chiffre 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.

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

Modifications du contrat de fonds entrées en vigueur le 13 juillet 2023

- Modification des art. 5 ch. 2 et 17 ch. 8 et ajout de l'art. 1 ch. 4 du contrat de fonds introduisant la possibilité pour les investisseurs de réaliser des apports en nature.
- Modification de l'art. 8 ch. 1 et 4 du contrat de fonds afin d'y inclure des aspects liés à la durabilité.

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.).

Le taux d'escompte nominal net moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 4.00 % (30 juin 2023) à 4.01 % (31 décembre 2023). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.20 % à 5.88 % au 31 décembre 2023 (sans changement depuis le 30 juin 2023).

En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré se monte à 2.90 % et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.18 % à 4.83 % au 31 décembre 2023, inchangé depuis le 30 juin 2023.

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.08 % (30 juin 2023) à 3.09 % (31 décembre 2023). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.48 % à 4.03 % au 31 décembre 2023 (sans changement depuis le 30 juin 2023).

Achats et ventes durant la période

Achats

Aucun achat pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023

Ventes

Aucune vente pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 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 2023 au 31 décembre 2023

Événements postérieurs à la date du bilan

Aucun événement n'a eu lieu entre la date de clôture et la publication du rapport semestriel.

06

Les immeubles



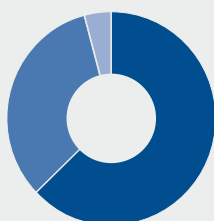
Composition du parc immobilier

SUISSE		Chiffres totaux du pays			
Logements (nb/surface)	2'941 / 225'466 m ²	Valeur vénale VV	Etat locatif EL	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice*
		1'467'920'000 CHF	64'698'084 CHF	4.41%	1.21%
Surfaces commerciales	11'311 m ²	Prix de revient PR	Revenus locatifs	Ratio EL/PR	Vacant décembre 2023
		1'101'206'454 CHF	31'490'224 CHF	5.88%	1.36%

* Ce taux diffère de la quote-part de perte sur loyers présentée en page 5 (Indices calculés selon la directive de l'AMAS), car ici la perte sur loyers ne rentre pas dans le calcul.

Répartition par note macro

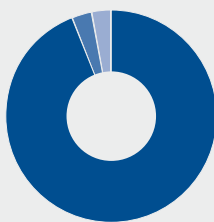
selon la valeur vénale au 31 décembre 2023



■ Note macro entre 4.5 et 5	63%
■ Note macro entre 4 et 4.5	33%
■ Note macro entre 3.5 et 4	4%

Répartition par utilisation

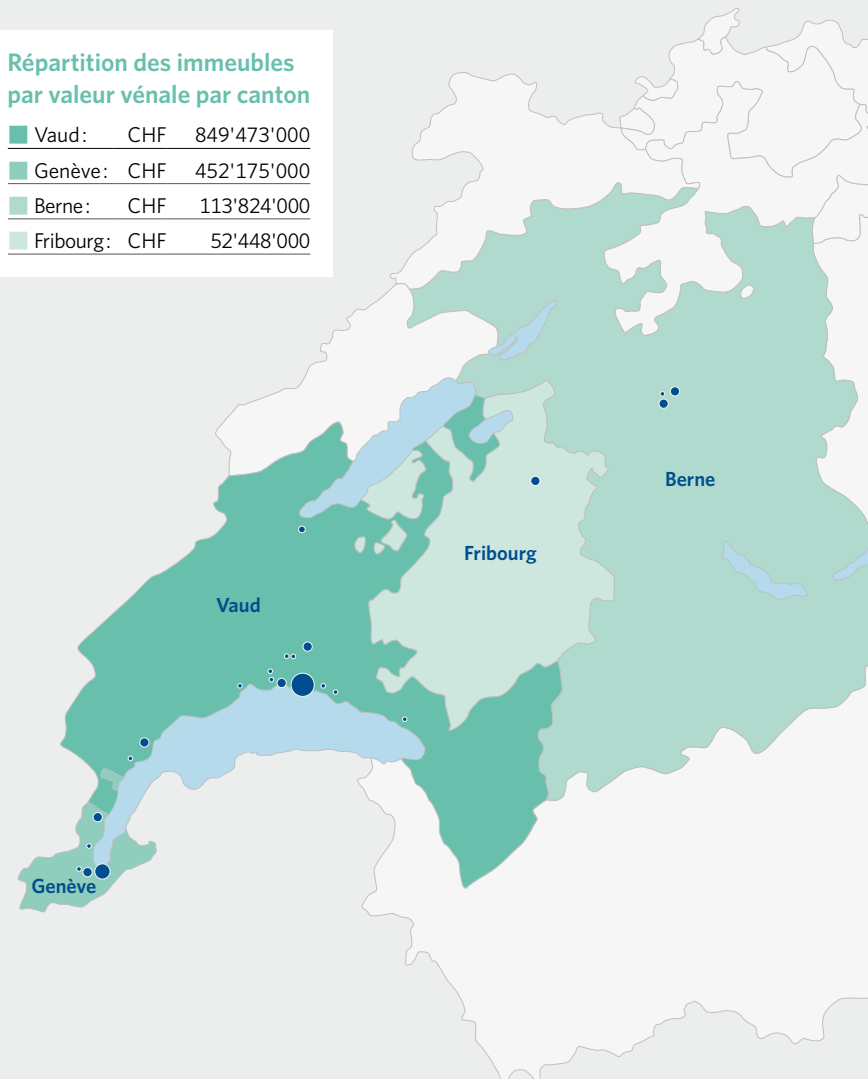
selon la valeur vénale au 31 décembre 2023



■ Immeubles d'habitation	94%
■ Immeubles à usage mixte	3%
■ Terrains à bâtir et immeubles en construction	3%

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

■ Vaud:	CHF	849'473'000
■ Genève:	CHF	452'175'000
■ Berne:	CHF	113'824'000
■ Fribourg:	CHF	52'448'000



Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	57.88 %	849'473'000.00	4.41 %	1.24 %
Genève	30.80 %	452'175'000.00	4.36 %	0.95 %
Berne	7.75 %	113'824'000.00	4.42 %	1.72 %
Fribourg	3.57 %	52'448'000.00	4.73 %	1.72 %
Total	100.00 %	1'467'920'000.00	4.41 %	1.21 %






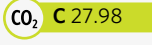
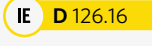
Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 31 décembre 2023, aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs du fonds Solvalor 61.







• Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 31 décembre 2023.








Inventaire des immeubles

Les données des émissions de CO₂ [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] des étiquettes énergétiques sont fournies par Signa-Terre SA au 31.12.2022.

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 233/21'458 m²	Revenus locatifs 2'455'823 CHF	Ratio EL/VV 4.42 %
	 Surfaces commerciales 77 m²	État locatif EL annualisé 5'030'217 CHF	Ratio EL/PR 5.12 %
		Prix de revient PR 98'177'422 CHF	Vacant décembre 2023 3.48 %
		Valeur vénale VV 113'824'000 CHF	

BERNE		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 508'402 CHF	Ratio EL/VV 5.18 %	
	 Logements (nb/surface) 60/3'667 m²	État locatif EL annualisé 1'046'584 CHF	Ratio EL/PR 5.67 %	Vacant de la période 1.72 %
	 Surfaces commerciales 77 m²	Prix de revient PR 18'442'539 CHF	Valeur vénale VV 20'206'000 CHF	Vacant décembre 2023 5.07 %
			 Chauffage Gaz	
				

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 871'804 CHF	Ratio EL/VV 3.96 %	
	 Logements (nb/surface) 71/7'456 m²	État locatif EL annualisé 1'781'688 CHF	Ratio EL/PR 4.55 %	Vacant de la période 2.13 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 39'184'130 CHF	Valeur vénale VV 45'033'000 CHF	Vacant décembre 2023 3.82 %
			 Chauffage Pompe à chaleur	
			 Photovoltaïque 91.23 kW	

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A-6B		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 386'508 CHF	Ratio EL/VV 3.99 %	
	 Logements (nb/surface) 30/3'143 m²	État locatif EL annualisé 789'036 CHF	Ratio EL/PR 4.59 %	Vacant de la période 2.03 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 17'178'140 CHF	Valeur vénale VV 19'785'000 CHF	Vacant décembre 2023 4.08 %
			 Chauffage Pompe à chaleur	
			 Photovoltaïque 91.23 kW	



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
72/7'192 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
689'109 CHF

État locatif EL
annualisé
1'412'909 CHF

Prix de revient PR
23'372'614 CHF

Valeur vénale VV
28'800'000 CHF

Ratio EL/VV
4.91 %

Ratio EL/PR
6.05 %

Vacant de la période
1.04 %

Vacant décembre 2023
1.55 %



Chauffage
Gaz


CO₂ C 26.74


IE C 119.69




FRIBOURG Chiffres totaux du canton





 Logements (nb/surface) 157/16'607 m²	Revenus locatifs 1'218'307 CHF	Ratio EL/VV 4.73 %
 Surfaces commerciales 145 m²	État locatif EL annualisé 2'480'664 CHF	Ratio EL/PR 5.23 %
	Prix de revient PR 47'420'087 CHF	Vacant de la période 1.72 %
	Valeur vénale VV 52'448'000 CHF	Vacant décembre 2023 1.95 %





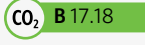

FRIBOURG Route de Schiffenen 3 





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 117'636 CHF	Ratio EL/VV 4.92 %	Vacant de la période 0.00 %
 Logements (nb/surface) 15/1'475 m²	État locatif EL annualisé 235'272 CHF	Ratio EL/PR 5.28 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales 108 m²	Prix de revient PR 4'456'808 CHF	 Chauffage à distance	 CO₂ B 17.09
	Valeur vénale VV 4'786'000 CHF		 IE E 156.63





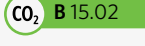
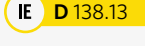
FRIBOURG Route de Schiffenen 5 





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 109'428 CHF	Ratio EL/VV 4.95 %	Vacant de la période 0.14 %
 Logements (nb/surface) 15/1'468 m²	État locatif EL annualisé 219'156 CHF	Ratio EL/PR 5.23 %	Vacant décembre 2023 0.41 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'192'223 CHF	 Chauffage à distance	 CO₂ B 17.18
	Valeur vénale VV 4'431'000 CHF		 IE E 157.29





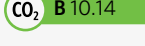

FRIBOURG Route de Schiffenen 8, 10, 12 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 344'535 CHF	Ratio EL/VV 4.92 %	Vacant de la période 2.00 %
 Logements (nb/surface) 45/5'078 m²	État locatif EL annualisé 704'460 CHF	Ratio EL/PR 5.32 %	Vacant décembre 2023 2.87 %
 Surfaces commerciales 37 m²	Prix de revient PR 13'233'136 CHF	 Chauffage à distance	 CO₂ B 15.02
	Valeur vénale VV 14'313'000 CHF		 IE D 138.13

FRIBOURG Route de Schiffenen 9, 9A, 11 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 300'144 CHF	Ratio EL/VV 4.40 %	Vacant de la période 1.78 %
 Logements (nb/surface) 38/3'713 m²	État locatif EL annualisé 611'148 CHF	Ratio EL/PR 5.16 %	Vacant décembre 2023 2.55 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 11'853'090 CHF	 Chauffage à distance	 CO₂ B 10.14
	Valeur vénale VV 13'880'000 CHF		 IE C 92.51

FRIBOURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
44/4'873 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
346'564 CHF

État locatif EL
annualisé
710'628 CHF

Prix de revient PR
13'684'830 CHF

Valeur vénale VV
15'038'000 CHF

Ratio EL/VV
4.73 %

Ratio EL/PR
5.19 %



Chauffage
à distance



Photovoltaïque
72.20 kW

Vacant de la période
2.46 %


Vacant décembre 2023
1.65 %


CO₂ B 17.56


IE E 161.74





GENÈVE Chiffres totaux du canton





 Logements (nb/surface) 906/64'064 m²	Revenus locatifs 9'725'302 CHF	Ratio EL/VV 4.36 %
 Surfaces commerciales 2'507 m²	État locatif EL annualisé 19'722'443 CHF	Ratio EL/PR 5.99 %
	Prix de revient PR 329'151'052 CHF	Vacant de la période 0.95 %
	Valeur vénale VV 452'175'000 CHF	Vacant décembre 2023 1.13 %






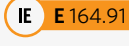
CAROUGE Rue de la Filature 42 





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 147'984 CHF	Ratio EL/VV 2.92 %	Vacant de la période 0.60 %
 Logements (nb/surface) 22/872 m²	État locatif EL annualisé 297'768 CHF	Ratio EL/PR 3.05 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales 140 m²	Prix de revient PR 9'759'300 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 10'186'000 CHF		






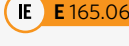
GENÈVE Rue des Asters 18 





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 271'022 CHF	Ratio EL/VV 4.65 %	Vacant de la période 0.22 %
 Logements (nb/surface) 38/1'707 m²	État locatif EL annualisé 543'245 CHF	Ratio EL/PR 5.65 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales 532 m²	Prix de revient PR 9'616'632 CHF	 Chauffage Mazout	 CO₂ D 48.34
	Valeur vénale VV 11'674'000 CHF		 IE E 164.91





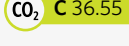

GENÈVE Rue des Asters 20 




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 250'843 CHF	Ratio EL/VV 4.45 %	Vacant de la période 0.36 %
 Logements (nb/surface) 42/1'775 m²	État locatif EL annualisé 504'516 CHF	Ratio EL/PR 5.29 %	Vacant décembre 2023 0.81 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 9'543'055 CHF	 Chauffage Mazout	 CO₂ D 48.32
	Valeur vénale VV 11'335'000 CHF		 IE E 165.06

GENÈVE Rue de l'Athénée 23 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 240'959 CHF	Ratio EL/VV 4.64 %	Vacant de la période 0.00 %
 Logements (nb/surface) 31/1'937 m²	État locatif EL annualisé 483'756 CHF	Ratio EL/PR 8.51 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'687'441 CHF	 Chauffage Mazout	 CO₂ C 36.55
	Valeur vénale VV 10'419'000 CHF		 IE D 124.09

GENÈVE Rue de l'Aubépine 12



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'051 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
136'309 CHF

État locatif EL
annualisé
275'688 CHF

Prix de revient PR
3'201'344 CHF

Valeur vénale VV
5'988'000 CHF

Ratio EL/VV
4.60 %

Ratio EL/PR
8.61 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 32.70

IE D 145.97

Vacant de la période
0.76 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Rue de Chandieu 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/1'548 m²

Surfaces commerciales
162 m²

Revenus locatifs
256'622 CHF

État locatif EL
annualisé
514'356 CHF

Prix de revient PR
7'283'615 CHF

Valeur vénale VV
9'994'000 CHF

Ratio EL/VV
5.15 %

Ratio EL/PR
7.06 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 31.47

IE D 141.65

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Rue de Chandieu 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'366 m²

Surfaces commerciales
114 m²

Revenus locatifs
237'354 CHF

État locatif EL
annualisé
482'724 CHF

Prix de revient PR
6'756'702 CHF

Valeur vénale VV
9'576'000 CHF

Ratio EL/VV
5.04 %

Ratio EL/PR
7.14 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 31.70

IE D 143.31

Vacant de la période
1.29 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Quai Charles-Page 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
27/1'359 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
207'016 CHF

État locatif EL
annualisé
423'272 CHF

Prix de revient PR
4'868'576 CHF

Valeur vénale VV
9'259'000 CHF

Ratio EL/VV
4.57 %

Ratio EL/PR
8.69 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 36.87

IE E 165.23

Vacant de la période
2.10 %

Vacant décembre 2023
0.57 %

GENÈVE Quai Charles-Page 17



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'401 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
210'216 CHF

État locatif EL
annualisé
423'660 CHF

Prix de revient PR
5'131'374 CHF

Valeur vénale VV
9'514'000 CHF

Ratio EL/VV
4.45 %

Ratio EL/PR
8.26 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 36.13

IE E 160.00

Vacant de la période
0.11 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Chemin de la Chevillarde 16, 16A-16B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/2'739 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
489'157 CHF

État locatif EL annualisé
984'924 CHF

Prix de revient PR
13'192'592 CHF

Valeur vénale VV
21'643'000 CHF

Ratio EL/VV
4.55 %

Ratio EL/PR
7.47 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 26.08

IE C 117.97

Vacant de la période
0.54 %

Vacant décembre 2023
3.23 %

GENÈVE Rue Guye 1, 3, 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
114/6'428 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
1'061'542 CHF

État locatif EL annualisé
2'146'476 CHF

Prix de revient PR
72'246'962 CHF

Valeur vénale VV
77'424'000 CHF

Ratio EL/VV
2.77 %

Ratio EL/PR
2.97 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
96.43 kW


CO₂ C 34.77

IE D 158.12

Vacant de la période
0.38 %

Vacant décembre 2023
0.20 %

GENÈVE Rue de la Maladière 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
36/2'347 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
289'564 CHF

État locatif EL annualisé
583'736 CHF

Prix de revient PR
7'462'163 CHF

Valeur vénale VV
12'228'000 CHF

Ratio EL/VV
4.77 %

Ratio EL/PR
7.82 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 35.94

IE D 122.48

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Route de la Malagnou 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/1'986 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Revenus locatifs
282'703 CHF

État locatif EL annualisé
566'988 CHF

Prix de revient PR
6'829'310 CHF

Valeur vénale VV
12'700'000 CHF

Ratio EL/VV
4.46 %

Ratio EL/PR
8.30 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 24.84

IE C 111.18

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Route de la Malagnou 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'919 m²

Surfaces commerciales
179 m²

Revenus locatifs
273'232 CHF

État locatif EL annualisé
548'232 CHF

Prix de revient PR
7'612'426 CHF

Valeur vénale VV
12'510'000 CHF

Ratio EL/VV
4.38 %

Ratio EL/PR
7.20 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 27.23

IE D 121.50

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Rue Marignac 1, 3

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
43/3'447 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
569'408 CHF

État locatif EL
annualisé
1'146'816 CHF

Prix de revient PR
16'605'894 CHF

Valeur vénale VV
23'991'000 CHF

Ratio EL/VV
4.78 %

Ratio EL/PR
6.91 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 26.26

IE C 116.19

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Rue Micheli-du-Crest 1

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/1'329 m²

Surfaces commerciales
215 m²

Revenus locatifs
242'292 CHF

État locatif EL
annualisé
485'076 CHF

Prix de revient PR
3'934'992 CHF

Valeur vénale VV
9'604'000 CHF

Ratio EL/VV
5.05 %

Ratio EL/PR
12.33 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 34.06

IE D 151.06

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Rue de l'Orangerie 6

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
19/1'070 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
138'180 CHF

État locatif EL
annualisé
294'180 CHF

Prix de revient PR
4'479'348 CHF

Valeur vénale VV
6'132'000 CHF

Ratio EL/VV
4.80 %

Ratio EL/PR
6.57 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 35.58

IE D 158.45

Vacant de la période
6.06 %

Vacant décembre 2023
6.06 %

GENÈVE Avenue Peschier 20

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'037 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
285'691 CHF

État locatif EL
annualisé
576'552 CHF

Prix de revient PR
15'329'961 CHF

Valeur vénale VV
16'193'000 CHF

Ratio EL/VV
3.56 %

Ratio EL/PR
3.76 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 31.60

IE D 140.79

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Avenue Peschier 22

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'500 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
431'877 CHF

État locatif EL
annualisé
872'964 CHF

Prix de revient PR
10'616'442 CHF

Valeur vénale VV
19'888'000 CHF

Ratio EL/VV
4.39 %

Ratio EL/PR
8.22 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 31.60

IE D 140.79

Vacant de la période
0.67 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

GENÈVE Rue des Voisins 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'650 m²

Surfaces commerciales
148 m²

Revenus locatifs
264'714 CHF

État locatif EL annualisé
541'428 CHF

Prix de revient PR
8'894'328 CHF

Valeur vénale VV
10'580'000 CHF

Ratio EL/VV
5.12 %

Ratio EL/PR
6.09 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 30.70

IE D 138.36

Vacant de la période
0.55 %

Vacant décembre 2023
0.55 %

GRAND-LANCY Chemin des Palettes 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/2'341 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
286'655 CHF

État locatif EL annualisé
603'732 CHF

Prix de revient PR
7'410'818 CHF

Valeur vénale VV
8'985'000 CHF

Ratio EL/VV
6.72 %

Ratio EL/PR
8.15 %

Chauffage
Mazout


CO₂ E 55.57

IE E 188.48

Vacant de la période
3.15 %

Vacant décembre 2023
4.59 %

GRAND-SACONNEX Chemin des Fins 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/965 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
217'500 CHF

État locatif EL annualisé
459'732 CHF

Prix de revient PR
5'006'112 CHF

Valeur vénale VV
9'891'000 CHF

Ratio EL/VV
4.65 %

Ratio EL/PR
9.18 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 27.57

IE D 124.27

Vacant de la période
5.47 %

Vacant décembre 2023
4.92 %

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
148/9'815 m²

Surfaces commerciales
917 m²

Revenus locatifs
1'432'389 CHF

État locatif EL annualisé
2'889'381 CHF

Prix de revient PR
38'209'323 CHF

Valeur vénale VV
62'138'000 CHF

Ratio EL/VV
4.65 %

Ratio EL/PR
7.56 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 33.25

Photovoltaïque
80.80 kW

IE D 145.04

Vacant de la période
0.11 %

Vacant décembre 2023
0.23 %

PETIT-LANCY Avenue du Petit-Lancy 31, 31B



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'810 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
200'117 CHF

État locatif EL annualisé
408'277 CHF

Prix de revient PR
7'331'256 CHF

Valeur vénale VV
7'193'000 CHF

Ratio EL/VV
5.68 %

Ratio EL/PR
5.57 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 33.01

IE D 149.10

Vacant de la période
1.48 %

Vacant décembre 2023
3.63 %

PETIT-SACONNEX Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/2'007 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
375'396 CHF

État locatif EL annualisé
781'300 CHF

Prix de revient PR
12'603'586 CHF

Valeur vénale VV
14'970'000 CHF

Ratio EL/VV
5.22 %

Ratio EL/PR
6.20 %

Chauffage
Gaz **CO₂ C 29.39**

Photovoltaïque
62.20 kW **IE D 132.27**

Vacant de la période
5.76 %

Vacant décembre 2023
8.73 %

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
34/2'938 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
396'152 CHF

État locatif EL annualisé
801'204 CHF

Prix de revient PR
13'894'118 CHF

Valeur vénale VV
16'227'000 CHF

Ratio EL/VV
4.94 %

Ratio EL/PR
5.77 %

Chauffage
Gaz **CO₂ C 25.45**

Photovoltaïque
62.20 kW **IE C 115.99**

Vacant de la période
1.11 %

Vacant décembre 2023
0.90 %

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 16, 18

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/1'602 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
236'124 CHF

État locatif EL annualisé
484'104 CHF

Prix de revient PR
7'695'036 CHF

Valeur vénale VV
10'359'000 CHF

Ratio EL/VV
4.67 %

Ratio EL/PR
6.29 %

Chauffage
Gaz **CO₂ C 26.18**

Photovoltaïque
62.20 kW **IE C 121.14**

Vacant de la période
2.24 %

Vacant décembre 2023
2.23 %

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

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
30/2'117 m²

Surfaces commerciales
52 m²

Revenus locatifs
294'284 CHF

État locatif EL annualisé
598'356 CHF

Prix de revient PR
7'948'347 CHF

Valeur vénale VV
11'574'000 CHF

Ratio EL/VV
5.17 %

Ratio EL/PR
7.53 %


Chauffage
Gaz **CO₂ C 33.89**



Photovoltaïque
62.20 kW **IE D 151.63**

Vacant de la période
0.89 %


Vacant décembre 2023
0.31 %







VAUD Chiffres totaux du canton




 Logements (nb/surface) 1'645/123'337 m²	Revenus locatifs 18'090'793 CHF	Ratio EL/VV 4.41 %
 Surfaces commerciales 8'583 m²	État locatif EL annualisé 37'464'760 CHF	Ratio EL/PR 5.98 %
	Prix de revient PR 626'457'893 CHF	Vacant de la période 1.24 %
	Valeur vénale VV 849'473'000 CHF	Vacant décembre 2023 1.15 %







CHAVANNES Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 24



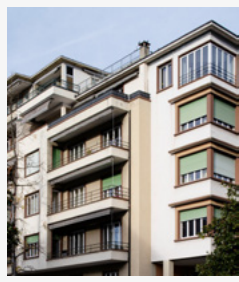
 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 769'318 CHF	Ratio EL/VV 5.34 %	Vacant de la période 0.12 %
 Logements (nb/surface) 80/5'822 m²	État locatif EL annualisé 1'560'216 CHF	Ratio EL/PR 9.58 %	Vacant décembre 2023 0.19 %
 Surfaces commerciales 597 m²	Prix de revient PR 16'279'847 CHF	 Chauffage Mazout	 CO₂ C 35.80
	Valeur vénale VV 29'219'000 CHF	 IE D 126.80	





CHAVANNES Avenue de Préfaully 25B-25C




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 432'862 CHF	Ratio EL/VV 5.47 %	Vacant de la période 0.46 %
 Logements (nb/surface) 45/3'504 m²	État locatif EL annualisé 880'356 CHF	Ratio EL/PR 6.72 %	Vacant décembre 2023 0.70 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'100'998 CHF	 Chauffage Gaz	 CO₂ C 30.43
	Valeur vénale VV 16'083'000 CHF	 IE D 137.93	







CLARENS Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 178'872 CHF	Ratio EL/VV 2.93 %	Vacant de la période 5.57 %
 Logements (nb/surface) 20/1'599 m²	État locatif EL annualisé 378'864 CHF	Ratio EL/PR 2.88 %	Vacant décembre 2023 5.57 %
 Surfaces commerciales 488 m²	Prix de revient PR 13'155'852 CHF	 Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 12'927'000 CHF		

ECUBLENS Route du Bois 8



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 206'489 CHF	Ratio EL/VV 3.99 %	Vacant de la période 0.47 %
 Logements (nb/surface) 27/1'436 m²	État locatif EL annualisé 419'052 CHF	Ratio EL/PR 5.81 %	Vacant décembre 2023 1.44 %
 Surfaces commerciales 203 m²	Prix de revient PR 7'208'526 CHF	 Chauffage Gaz	 CO₂ C 33.90
	Valeur vénale VV 10'511'000 CHF	 IE D 153.25	

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
84/6'214 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
821'132 CHF

État locatif EL annualisé
1'660'248 CHF

Prix de revient PR
21'212'289 CHF

Valeur vénale VV
33'092'000 CHF

Ratio EL/VV
5.02 %

Ratio EL/PR
7.83 %

Vacant de la période
0.54 %

Vacant décembre 2023
0.38 %

Chauffage
Gaz

C 30.06

D 134.64

LA TOUR-DE-PEILZ Chemin de Vassin 38,40



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'584 m²

Surfaces commerciales
130 m²

Revenus locatifs
180'134 CHF

État locatif EL annualisé
374'140 CHF

Prix de revient PR
6'267'837 CHF

Valeur vénale VV
8'745'000 CHF

Ratio EL/VV
4.28 %


Ratio EL/PR
5.97 %

Vacant de la période
3.70 %

Vacant décembre 2023
2.64 %

Chauffage
Mazout

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'354 m²

Surfaces commerciales
509 m²

Revenus locatifs
338'698 CHF

État locatif EL annualisé
680'988 CHF

Prix de revient PR
8'794'873 CHF

Valeur vénale VV
11'736'000 CHF

Ratio EL/VV
5.80 %

Ratio EL/PR
7.74 %

Vacant de la période
0.29 %


Vacant décembre 2023
0.46 %

Chauffage
à distance

B 11.67

C 104.84

LAUSANNE Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'433 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
436'830 CHF

État locatif EL annualisé
874'560 CHF

Prix de revient PR
14'009'194 CHF

Valeur vénale VV
17'794'000 CHF

Ratio EL/VV
4.91 %

Ratio EL/PR
6.24 %

Vacant de la période
0.14 %


Vacant décembre 2023
0.12 %

Chauffage
à distance

A 8.86

B 79.99

LAUSANNE Avenue de Bethusy 26



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'432 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
179'735 CHF

État locatif EL annualisé
361'320 CHF

Prix de revient PR
4'243'720 CHF

Valeur vénale VV
7'127'000 CHF

Ratio EL/VV
5.07 %

Ratio EL/PR
8.51 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
à distance

A 9.22

C 83.88

● Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE

Chemin de Chandieu 22



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/1'745 m²

Surfaces commerciales
143 m²

Revenus locatifs
251'638 CHF

État locatif EL
annualisé
528'127 CHF

Prix de revient PR
9'147'043 CHF

Valeur vénale VV
12'678'000 CHF

Ratio EL/VV
4.17 %

Ratio EL/PR
5.77 %

Vacant de la période
4.54 %

Vacant décembre 2023
4.26 %

Chauffage
Mazout

CO₂ **C 37.85**

IE **D 128.96**

LAUSANNE

Avenue de Cour 21, 23



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
34/2'072 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
334'236 CHF

État locatif EL
annualisé
670'638 CHF

Prix de revient PR
10'287'980 CHF

Valeur vénale VV
13'626'000 CHF

Ratio EL/VV
4.92 %

Ratio EL/PR
6.52 %

Vacant de la période
0.16 %

Vacant décembre 2023
0.32 %

Chauffage
à distance

CO₂ **A 9.69**

IE **C 88.55**

LAUSANNE

Avenue Edouard Dapples 34A-34G



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
3/366 m²

Surfaces commerciales
599 m²

Revenus locatifs
120'338 CHF

État locatif EL
annualisé
240'756 CHF

Prix de revient PR
2'704'391 CHF

Valeur vénale VV
4'550'000 CHF

Ratio EL/VV
5.29 %

Ratio EL/PR
8.90 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **C 26.70**

IE **D 118.33**

LAUSANNE

Avenue de Fantaisie 6



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'196 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Revenus locatifs
159'995 CHF

État locatif EL
annualisé
322'500 CHF

Prix de revient PR
4'613'761 CHF

Valeur vénale VV
6'635'000 CHF

Ratio EL/VV
4.86 %

Ratio EL/PR
6.99 %

Vacant de la période
0.59 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **C 36.59**

IE **E 163.05**

LAUSANNE

Avenue Floréal 1



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'117 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
132'712 CHF

État locatif EL
annualisé
265'788 CHF

Prix de revient PR
4'008'549 CHF

Valeur vénale VV
5'400'000 CHF

Ratio EL/VV
4.92 %

Ratio EL/PR
6.63 %

Vacant de la période
0.00 %


Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **C 30.44**


IE **D 138.04**

LAUSANNE Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 415'995 CHF	Ratio EL/VV 4.50 %	Vacant de la période 0.14 %
Logements (nb/surface) 36/2'992 m²	État locatif EL annualisé 841'740 CHF	Ratio EL/PR 6.20 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'569'804 CHF	Chauffage Gaz	C 26.37
	Valeur vénale VV 18'690'000 CHF		C 119.17

LAUSANNE Avenue Floréal 14




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 168'362 CHF	Ratio EL/VV 3.97 %	Vacant de la période 0.32 %
Logements (nb/surface) 15/1'263 m²	État locatif EL annualisé 341'484 CHF	Ratio EL/PR 6.16 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'543'595 CHF	Chauffage Gaz	C 33.54
	Valeur vénale VV 8'609'000 CHF		D 149.08

LAUSANNE Avenue William-Fraisse 12




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 221'291 CHF	Ratio EL/VV 4.77 %	Vacant de la période 0.75 %
Logements (nb/surface) 12/1'459 m²	État locatif EL annualisé 451'680 CHF	Ratio EL/PR 8.27 %	Vacant décembre 2023 4.48 %
Surfaces commerciales 476 m²	Prix de revient PR 5'463'740 CHF	Chauffage à distance	B 12.90
	Valeur vénale VV 9'465'000 CHF		D 118.31

LAUSANNE Avenue de France 80




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 95'529 CHF	Ratio EL/VV 5.12 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 9/626 m²	État locatif EL annualisé 192'432 CHF	Ratio EL/PR 7.15 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 2'691'461 CHF	Chauffage Mazout	D 39.06
	Valeur vénale VV 3'758'000 CHF		D 132.51

LAUSANNE Avenue de France 87




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 136'290 CHF	Ratio EL/VV 5.01 %	Vacant de la période 0.15 %
Logements (nb/surface) 11/941 m²	État locatif EL annualisé 273'504 CHF	Ratio EL/PR 6.56 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'168'874 CHF	Chauffage Gaz	C 25.52
	Valeur vénale VV 5'456'000 CHF		C 116.53

LAUSANNE Rue Jean-Louis Galliard 2




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 125'048 CHF	Ratio EL/VV 5.52 %	Vacant de la période 0.63 %
Logements (nb/surface) 11/715 m²	État locatif EL annualisé 253'104 CHF	Ratio EL/PR 13.09 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 149 m²	Prix de revient PR 1'933'684 CHF	Chauffage Gaz	C 36.36
	Valeur vénale VV 4'582'000 CHF		E 162.36

LAUSANNE Avenue de la Gare 36




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 159'288 CHF	Ratio EL/VV 5.43 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 16/1'019 m²	État locatif EL annualisé 319'320 CHF	Ratio EL/PR 12.18 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 2'621'009 CHF	Chauffage Mazout	C 35.65
	Valeur vénale VV 5'880'000 CHF		D 121.35

LAUSANNE Avenue de la Gare 38




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 135'076 CHF	Ratio EL/VV 5.48 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 15/820 m²	État locatif EL annualisé 271'020 CHF	Ratio EL/PR 11.85 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 86 m²	Prix de revient PR 2'287'596 CHF	Chauffage Mazout	C 36.02
	Valeur vénale VV 4'946'000 CHF		D 124.07

LAUSANNE Avenue de la Gare 40



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 246'075 CHF	Ratio EL/VV 5.25 %	Vacant de la période 0.45 %
Logements (nb/surface) 31/1'659 m²	État locatif EL annualisé 496'080 CHF	Ratio EL/PR 12.17 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'075'930 CHF	Chauffage Mazout	C 36.78
	Valeur vénale VV 9'450'000 CHF		D 129.41

LAUSANNE Avenue de la Gare 42



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 206'789 CHF	Ratio EL/VV 5.20 %	Vacant de la période 0.98 %
Logements (nb/surface) 27/1'515 m²	État locatif EL annualisé 421'116 CHF	Ratio EL/PR 12.29 %	Vacant décembre 2023 0.57 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'426'755 CHF	Chauffage Mazout	C 35.68
	Valeur vénale VV 8'092'000 CHF		D 121.54

LAUSANNE Boulevard de Grancy 20



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
18/2'288 m²

Surfaces commerciales
663 m²

Revenus locatifs
346'617 CHF

État locatif EL annualisé
713'616 CHF

Prix de revient PR
7'551'566 CHF

Valeur vénale VV
14'230'000 CHF

Ratio EL/VV
5.01 %

Ratio EL/PR
9.45 %

Chauffage
Gaz


Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

CO₂ C 31.16

IE D 138.92

LAUSANNE Boulevard de Grancy 47, 49



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
17/1'827 m²

Surfaces commerciales
1'173 m²

Revenus locatifs
393'249 CHF

État locatif EL annualisé
807'600 CHF

Prix de revient PR
11'817'872 CHF

Valeur vénale VV
16'910'000 CHF

Ratio EL/VV
4.78 %

Ratio EL/PR
6.83 %

Chauffage
à distance

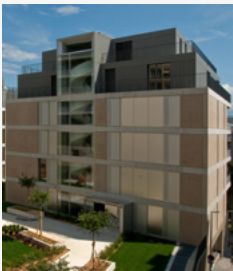
Vacant de la période
1.35 %

Vacant décembre 2023
0.15 %

CO₂ B 12.96

IE D 118.70

LAUSANNE Rue de la Grotte 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'264 m²

Surfaces commerciales
60 m²

Revenus locatifs
274'775 CHF

État locatif EL annualisé
555'420 CHF

Prix de revient PR
7'964'266 CHF

Valeur vénale VV
12'940'000 CHF

Ratio EL/VV
4.29 %

Ratio EL/PR
6.97 %

Chauffage
à distance


Vacant de la période
0.56 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

CO₂ A 7.55

IE B 68.33

LAUSANNE Rue de la Grotte 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'148 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
238'743 CHF

État locatif EL annualisé
479'640 CHF

Prix de revient PR
7'000'446 CHF

Valeur vénale VV
11'120'000 CHF

Ratio EL/VV
4.31 %

Ratio EL/PR
6.85 %

Chauffage
à distance

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

CO₂ A 7.74

IE B 69.65

LAUSANNE Rue de la Grotte 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/1'089 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
211'704 CHF

État locatif EL annualisé
437'220 CHF

Prix de revient PR
6'283'414 CHF

Valeur vénale VV
9'952'000 CHF

Ratio EL/VV
4.39 %

Ratio EL/PR
6.96 %

Chauffage
à distance

Vacant de la période
2.51 %


Vacant décembre 2023
5.82 %

CO₂ A 7.70

IE B 69.36


Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue de Jurigoz 4




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 128'822 CHF	Ratio EL/VV 5.78 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 14/1'109 m²	État locatif EL annualisé 259'404 CHF	Ratio EL/PR 6.91 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'751'582 CHF	Chauffage Gaz	CO₂ D 44.09
	Valeur vénale VV 4'489'000 CHF		IE F 195.94

LAUSANNE Avenue Juste-Olivier 19




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 147'048 CHF	Ratio EL/VV 4.61 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 14/1'115 m²	État locatif EL annualisé 295'056 CHF	Ratio EL/PR 6.91 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'267'490 CHF	Chauffage Gaz	CO₂ D 43.79
	Valeur vénale VV 6'400'000 CHF		IE F 194.82

LAUSANNE Rue du Liseron 1A-1F




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 142'800 CHF	Ratio EL/VV 4.65 %	Vacant de la période 4.13 %
Logements (nb/surface) 6/720 m²	État locatif EL annualisé 297'024 CHF	Ratio EL/PR 5.90 %	Vacant décembre 2023 8.28 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'035'826 CHF	Chauffage Gaz	CO₂ B 20.87
	Valeur vénale VV 6'390'000 CHF		IE C 93.34

LAUSANNE Chemin François-de-Lucinge 2



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 267'863 CHF	Ratio EL/VV 4.54 %	Vacant de la période 0.09 %
Logements (nb/surface) 21/1'861 m²	État locatif EL annualisé 541'176 CHF	Ratio EL/PR 10.91 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'962'190 CHF	Chauffage Mazout	CO₂ D 39.54
	Valeur vénale VV 11'930'000 CHF		IE D 133.87


LAUSANNE Avenue Marc-Dufour 1



Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 114'671 CHF	Ratio EL/VV 5.14 %	Vacant de la période 0.00 %
Logements (nb/surface) 5/393 m²	État locatif EL annualisé 229'848 CHF	Ratio EL/PR 7.53 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
Surfaces commerciales 260 m²	Prix de revient PR 3'053'898 CHF	Chauffage Mazout	CO₂ C 38.41
	Valeur vénale VV 4'468'000 CHF		IE D 130.41

Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue de Mon-Loisir 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/480 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
72'734 CHF

État locatif EL
annualisé
152'080 CHF

Prix de revient PR
1'449'020 CHF

Valeur vénale VV
2'895'000 CHF

Ratio EL/VV
5.25 %

Ratio EL/PR
10.50 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 35.34

IE E 157.59

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue d'Ouchy 64



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
39/2'189 m²

Surfaces commerciales
164 m²

Revenus locatifs
351'584 CHF

État locatif EL
annualisé
709'680 CHF

Prix de revient PR
9'050'135 CHF

Valeur vénale VV
13'305'000 CHF

Ratio EL/VV
5.33 %

Ratio EL/PR
7.84 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 32.29

IE C 110.92

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 1, 3



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/932 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
130'119 CHF

État locatif EL
annualisé
264'864 CHF

Prix de revient PR
3'633'747 CHF

Valeur vénale VV
5'345'000 CHF

Ratio EL/VV
4.96 %

Ratio EL/PR
7.29 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 35.79

IE D 126.24

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/807 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
115'877 CHF

État locatif EL
annualisé
233'448 CHF

Prix de revient PR
3'104'314 CHF

Valeur vénale VV
4'730'000 CHF

Ratio EL/VV
4.94 %

Ratio EL/PR
7.52 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 37.44

IE D 128.35

Vacant de la période
0.40 %

Vacant décembre 2023
0.51 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 9, 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/836 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
109'823 CHF

État locatif EL
annualisé
220'236 CHF

Prix de revient PR
2'880'959 CHF

Valeur vénale VV
4'580'000 CHF

Ratio EL/VV
4.81 %

Ratio EL/PR
7.64 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 41.13

IE D 143.39

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 13, 15

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/798 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
106'972 CHF

État locatif EL annualisé
215'472 CHF

Prix de revient PR
3'039'657 CHF

Valeur vénale VV
4'490'000 CHF

Ratio EL/VV
4.80 %

Ratio EL/PR
7.09 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 41.30

IE D 142.22

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Rambert 14

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/567 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
78'374 CHF

État locatif EL annualisé
157'500 CHF

Prix de revient PR
1'316'234 CHF

Valeur vénale VV
2'816'000 CHF

Ratio EL/VV
5.59 %

Ratio EL/PR
11.97 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 38.33

IE D 129.56

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Rambert 18

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
7/491 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
70'236 CHF

État locatif EL annualisé
141'420 CHF

Prix de revient PR
2'101'606 CHF

Valeur vénale VV
2'469'000 CHF

Ratio EL/VV
5.73 %

Ratio EL/PR
6.73 %

Chauffage
Mazout

CO₂ E 57.94

IE F 197.32

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin du Reposoir 10

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/964 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
130'573 CHF

État locatif EL annualisé
262'572 CHF

Prix de revient PR
3'379'743 CHF

Valeur vénale VV
4'713'000 CHF

Ratio EL/VV
5.57 %

Ratio EL/PR
7.77 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 42.30

IE D 144.81

Vacant de la période
0.09 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin du Reposoir 14B

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/754 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
93'645 CHF

État locatif EL annualisé
187'980 CHF

Prix de revient PR
2'691'779 CHF

Valeur vénale VV
3'639'000 CHF

Ratio EL/VV
5.17 %

Ratio EL/PR
6.98 %


Chauffage
Mazout

CO₂ D 42.67




IE D 147.36


Vacant de la période
0.00 %


Vacant décembre 2023
0.00 %







LAUSANNE Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9 





	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 280'067 CHF	Ratio EL/VV 4.75 %	Vacant de la période 0.27 %
	Logements (nb/surface) 20/1'864 m²	État locatif EL annualisé 563'340 CHF	Ratio EL/PR 6.22 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales 355 m²	Prix de revient PR 9'049'783 CHF	 Chauffage à distance	 B 12.20
		Valeur vénale VV 11'859'000 CHF	 Photovoltaïque 53.25 kW	 C 111.61







LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 6 



	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 107'584 CHF	Ratio EL/VV 5.30 %	Vacant de la période 0.00 %
	Logements (nb/surface) 15/729 m²	État locatif EL annualisé 216'576 CHF	Ratio EL/PR 11.34 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 1'909'825 CHF	 Chauffage Mazout	 C 35.53
		Valeur vénale VV 4'087'000 CHF		 D 120.48


LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 8 



	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 165'143 CHF	Ratio EL/VV 5.20 %	Vacant de la période 0.36 %
	Logements (nb/surface) 20/1'126 m²	État locatif EL annualisé 332'004 CHF	Ratio EL/PR 13.42 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 2'473'626 CHF	 Chauffage Mazout	 C 35.54
		Valeur vénale VV 6'383'000 CHF		 D 120.58

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 9 




	Type d'immeuble En construction	Revenus locatifs 26'840 CHF	Ratio EL/VV 1.66 %	Vacant de la période 0.00 %
	Logements (nb/surface) 40/3'243 m²	État locatif EL annualisé 644'160 CHF	Ratio EL/PR 1.74 %	Vacant décembre 2023 0.00 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 37'021'241 CHF		
		Valeur vénale VV 38'740'000 CHF		

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 12 



	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 187'108 CHF	Ratio EL/VV 4.53 %	Vacant de la période 0.22 %
	Logements (nb/surface) 23/1'235 m²	État locatif EL annualisé 377'196 CHF	Ratio EL/PR 5.20 %	Vacant décembre 2023 0.45 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'255'461 CHF	 Chauffage Mazout	 D 47.25
		Valeur vénale VV 8'326'000 CHF		 E 160.45

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 14



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
26/1'390 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
209'998 CHF

État locatif EL annualisé
424'840 CHF

Prix de revient PR
6'396'173 CHF

Valeur vénale VV
8'532'000 CHF

Ratio EL/VV
4.98 %

Ratio EL/PR
6.64 %

Chauffage
Mazout


Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

CO₂ C 30.49

IE C 104.63

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 75



Type d'immeuble
En construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

État locatif EL annualisé
- CHF

Prix de revient PR
6'735'379 CHF

Valeur vénale VV
7'534'000 CHF


Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Vacant de la période
- %

Vacant décembre 2023
- %

LE MONT-SUR-LAUSANNE Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/2'752 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
394'272 CHF

État locatif EL annualisé
796'644 CHF

Prix de revient PR
14'197'089 CHF

Valeur vénale VV
16'732'000 CHF

Ratio EL/VV
4.76 %

Ratio EL/PR
5.61 %

Chauffage
Pellets


Vacant de la période
0.90 %

Vacant décembre 2023
0.96 %

CO₂ A 4.25

IE C 94.56

LE MONT-SUR-LAUSANNE Chemin des Champs-Meunier 7, 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/2'064 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
285'680 CHF

État locatif EL annualisé
587'520 CHF

Prix de revient PR
10'283'886 CHF

Valeur vénale VV
12'138'000 CHF

Ratio EL/VV
4.84 %

Ratio EL/PR
5.71 %

Chauffage
Pellets

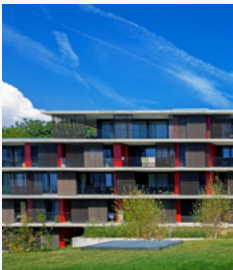
Vacant de la période
2.64 %

Vacant décembre 2023
2.74 %

CO₂ A 5.87

IE C 123.16

LE MONT-SUR-LAUSANNE Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
47/4'715 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
727'017 CHF

État locatif EL annualisé
1'468'764 CHF

Prix de revient PR
27'376'073 CHF

Valeur vénale VV
31'690'000 CHF

Ratio EL/VV
4.63 %

Ratio EL/PR
5.37 %

Chauffage
Pellets

Photovoltaïque
107.63 kW

Vacant de la période
1.00 %

Vacant décembre 2023
1.12 %

CO₂ A 4.03

IE C 93.17

LUTRY Chemin des Toises 3

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
30/1'796 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
258'118 CHF

État locatif EL annualisé
520'356 CHF

Prix de revient PR
4'159'039 CHF

Valeur vénale VV
10'297'000 CHF

Ratio EL/VV
5.05 %

Ratio EL/PR
12.51 %

Vacant de la période
0.05 %

Vacant décembre 2023
0.14 %

Chauffage
Mazout

C 31.17

C 107.02

MORGES Rue Dr. Yersin 5

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/894 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
109'824 CHF

État locatif EL annualisé
219'648 CHF

Prix de revient PR
3'288'810 CHF

Valeur vénale VV
4'363'000 CHF

Ratio EL/VV
5.03 %

Ratio EL/PR
6.68 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

B 22.09

Photovoltaïque
22.76 kW

C 104.02

MORGES Rue Dr. Yersin 7

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/842 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
106'824 CHF

État locatif EL annualisé
213'648 CHF

Prix de revient PR
2'866'793 CHF

Valeur vénale VV
4'392'000 CHF

Ratio EL/VV
4.86 %

Ratio EL/PR
7.45 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

B 22.25

Photovoltaïque
22.76 kW

C 104.95

MORGES Rue Dr. Yersin 9

Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
9/871 m²

Surfaces commerciales
535 m²

Revenus locatifs
169'920 CHF

État locatif EL annualisé
340'512 CHF

Prix de revient PR
5'124'947 CHF

Valeur vénale VV
6'519'000 CHF

Ratio EL/VV
5.22 %

Ratio EL/PR
6.64 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

B 21.59

Photovoltaïque
22.75 kW

C 100.34

MORGES Rue Dr. Yersin 11

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'367 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
179'429 CHF

État locatif EL annualisé
359'436 CHF

Prix de revient PR
4'879'424 CHF

Valeur vénale VV
7'774'000 CHF

Ratio EL/VV
4.62 %

Ratio EL/PR
7.37 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

B 21.79

Photovoltaïque
22.75 kW

C 101.79

NYON

Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
66/4'804 m²
 Surfaces commerciales
164 m²

Revenus locatifs
925'040 CHF
 État locatif EL
 annualisé
1'936'320 CHF
 Prix de revient PR
58'291'970 CHF
 Valeur vénale VV
59'162'000 CHF

Ratio EL/VV
3.27 %
 Ratio EL/PR
3.32 %
 Vacant de la période
3.47 %
 Vacant décembre 2023
1.81 %

Chauffage
Gaz
B 18.20
C 82.52

NYON

Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
61/5'113 m²
 Surfaces commerciales
1'446 m²

Revenus locatifs
1'097'092 CHF
 État locatif EL
 annualisé
2'400'024 CHF
 Prix de revient PR
72'852'520 CHF
 Valeur vénale VV
75'196'000 CHF

Ratio EL/VV
3.19 %
 Ratio EL/PR
3.29 %
 Vacant de la période
8.10 %
 Vacant décembre 2023
7.07 %

Chauffage
Gaz
B 15.15
 Photovoltaïque
72.80 kW
B 68.82

NYON

Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
24/1'537 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
188'995 CHF
 État locatif EL
 annualisé
380'844 CHF
 Prix de revient PR
4'866'476 CHF
 Valeur vénale VV
7'509'000 CHF

Ratio EL/VV
5.07 %
 Ratio EL/PR
7.83 %
 Vacant de la période
0.06 %
 Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz
D 42.95
F 190.97

NYON

Route de Saint-Cergue 4B



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
20/1'263 m²
 Surfaces commerciales
115 m²

Revenus locatifs
184'409 CHF
 État locatif EL
 annualisé
370'536 CHF
 Prix de revient PR
4'652'146 CHF
 Valeur vénale VV
7'733'000 CHF

Ratio EL/VV
4.79 %
 Ratio EL/PR
7.96 %
 Vacant de la période
0.00 %
 Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz
B 22.24
C 99.86

PRILLY

Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Type d'immeuble
Habitation
 Logements (nb/surface)
28/1'727 m²
 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
230'206 CHF
 État locatif EL
 annualisé
464'176 CHF
 Prix de revient PR
6'376'569 CHF
 Valeur vénale VV
9'349'000 CHF

Ratio EL/VV
4.96 %
 Ratio EL/PR
7.28 %
 Vacant de la période
0.06 %
 Vacant décembre 2023
0.18 %

Chauffage
Mazout
D 39.12
D 132.89

PRILLY Chemin du Platane 5

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
17/1'055 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
146'650 CHF

État locatif EL annualisé
294'060 CHF

Prix de revient PR
3'941'165 CHF

Valeur vénale VV
6'195'000 CHF

Ratio EL/VV
4.75 %

Ratio EL/PR
7.46 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Mazout

D 47.68

E 162.60

PRILLY Chemin du Platane 6

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'938 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
282'789 CHF

État locatif EL annualisé
571'464 CHF

Prix de revient PR
8'418'998 CHF

Valeur vénale VV
12'240'000 CHF

Ratio EL/VV
4.67 %

Ratio EL/PR
6.79 %

Vacant de la période
0.80 %

Vacant décembre 2023
1.05 %

Chauffage
Gaz

C 25.40

C 113.91

Photovoltaïque
52.50 kW

PULLY Chemin du Fau-Blanc 3, 5

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'210 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
158'570 CHF

État locatif EL annualisé
320'700 CHF

Prix de revient PR
5'246'704 CHF

Valeur vénale VV
5'550'000 CHF

Ratio EL/VV
5.78 %

Ratio EL/PR
6.11 %

Vacant de la période
0.57 %

Vacant décembre 2023
0.22 %

Chauffage
Gaz

D 40.19

E 179.52

PULLY Chemin de Liaudoz 46

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'529 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
226'457 CHF

État locatif EL annualisé
451'896 CHF

Prix de revient PR
7'435'801 CHF

Valeur vénale VV
10'330'000 CHF

Ratio EL/VV
4.37 %

Ratio EL/PR
6.08 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

C 27.08

D 121.05

PULLY Chemin des Plateires 2

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/1'057 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
146'818 CHF

État locatif EL annualisé
298'524 CHF

Prix de revient PR
3'166'314 CHF

Valeur vénale VV
6'409'000 CHF

Ratio EL/VV
4.66 %

Ratio EL/PR
9.43 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

B 18.36

C 82.88

PULLY Chemin de Somais 18, 20

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/840 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
130'838 CHF

État locatif EL annualisé
265'896 CHF

Prix de revient PR
2'999'331 CHF

Valeur vénale VV
5'311'000 CHF

Ratio EL/VV
5.01 %

Ratio EL/PR
8.87 %

Vacant de la période
1.28 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

D 40.88

E 181.73

PULLY Chemin de Somais 22, 24

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/846 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
131'498 CHF

État locatif EL annualisé
265'692 CHF

Prix de revient PR
3'079'452 CHF

Valeur vénale VV
5'584'000 CHF

Ratio EL/VV
4.76 %

Ratio EL/PR
8.63 %

Vacant de la période
0.72 %

Vacant décembre 2023
0.99 %

Chauffage
Gaz

D 41.94

E 185.86

RENS Avenue de Longemalle 12, 14

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
60/3'840 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
468'794 CHF

État locatif EL annualisé
948'084 CHF

Prix de revient PR
9'970'885 CHF

Valeur vénale VV
20'016'000 CHF

Ratio EL/VV
4.74 %

Ratio EL/PR
9.51 %

Vacant de la période
0.16 %

Vacant décembre 2023
0.13 %

Chauffage
à distance

A 10.02

Photovoltaïque
58.40 kW

C 91.74

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 27A

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/849 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
120'072 CHF

État locatif EL annualisé
240'144 CHF

Prix de revient PR
2'723'515 CHF

Valeur vénale VV
3'950'000 CHF

Ratio EL/VV
6.08 %

Ratio EL/PR
8.82 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

C 30.24

D 134.73

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 29A

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/849 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
108'622 CHF

État locatif EL annualisé
217'644 CHF

Prix de revient PR
2'914'105 CHF

Valeur vénale VV
3'597'000 CHF

Ratio EL/VV
6.05 %

Ratio EL/PR
7.47 %

Vacant de la période
0.00 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

C 30.20

D 134.82

ST.-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 33



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/1'101 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
210'412 CHF

État locatif EL
annualisé
431'652 CHF

Prix de revient PR
7'109'427 CHF

Valeur vénale VV
10'570'000 CHF

Ratio EL/VV
4.08 %

Ratio EL/PR
6.07 %

Vacant de la période
0.59 %

Vacant décembre 2023
0.00 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **B 14.60**

IE **B 67.02**

YVERDON-LES-BAINS

Chemin de Fontenay 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
22/1'376 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
146'749 CHF

État locatif EL
annualisé
302'172 CHF

Prix de revient PR
4'241'916 CHF

Valeur vénale VV
4'544'000 CHF

Ratio EL/VV
6.65 %

Ratio EL/PR
7.12 %

Vacant de la période
0.74 %

Vacant décembre 2023
4.32 %

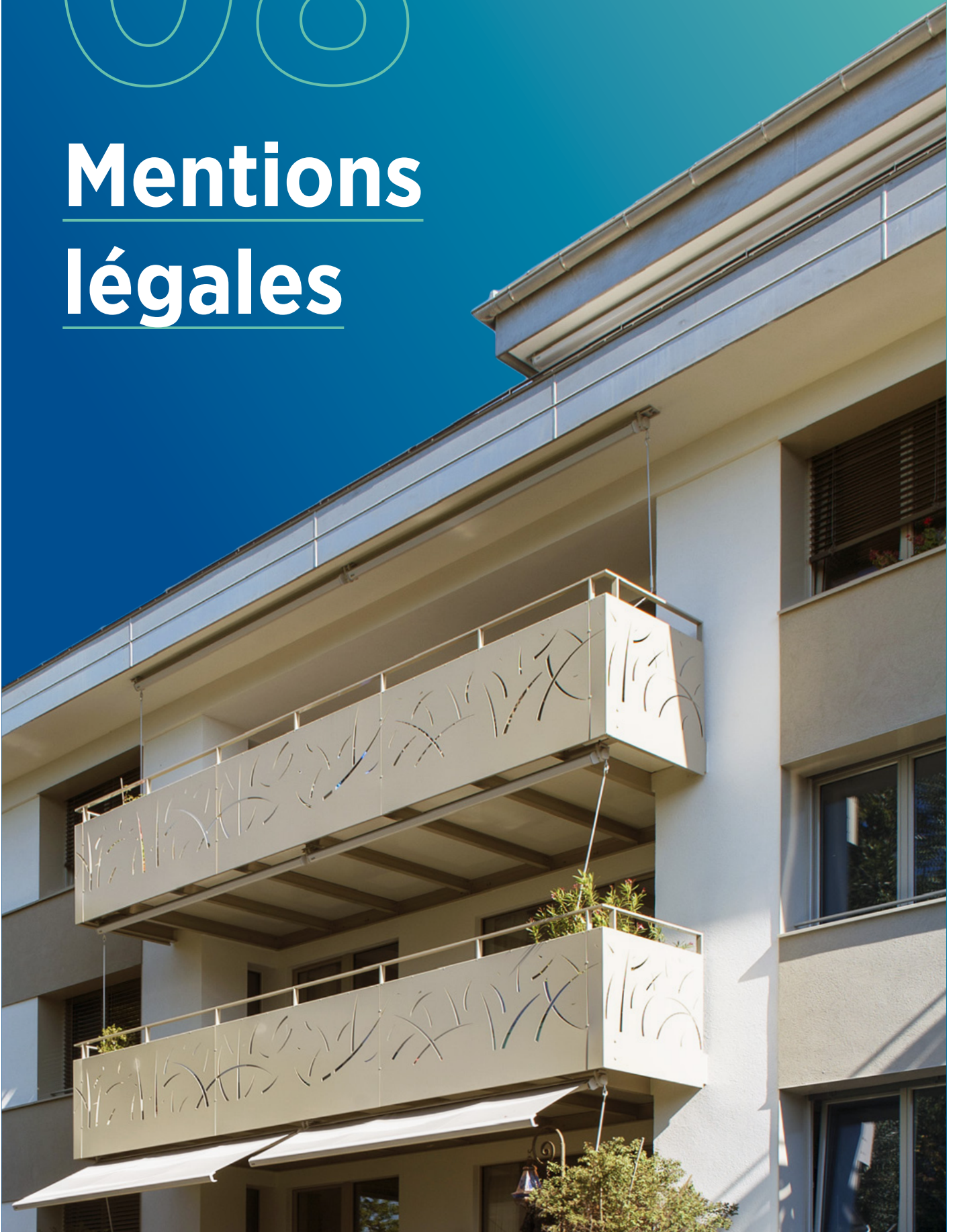
Chauffage
Gaz

CO₂ **D 43.66**

IE **F 194.44**

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
Mirko Martino

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 27 février 2024.

Disclaimer

Ce document et ses 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. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels ainsi que les factsheets trimestrielles. Les performances historiques ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne

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

realstone.ch



SOLVALOR 61

Fonds immobilier suisse

Prospectus avec contrat intégré

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

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

Lausanne, juin 2023

1^{ère} partie : PROSPECTUS

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de Solvalor 61 a été établi par Realstone SA, en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de UBS Switzerland AG, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par la Commission Fédérale des Banques, actuellement la FINMA, en date du 5 février 1969.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 Durée

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétiées à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne

pourra pas être obtenu. Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant ;

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) :

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA :

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

1.4 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin.

1.5 Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, à Pully.

1.6 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

1.7 Cotation et négoce

Le fonds est coté à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis 1990. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par Bank Julius Baer & Co. Ltd.

1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les

investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable, (voir § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois suite à la clôture de l'exercice comptable (pour les produits investissant à l'international, dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable) (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 1.12 du prospectus ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 1.12 du prospectus ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF .-.50. Le paiement a lieu chaque fois 2 jours ouvrables bancaires après le jour d'évaluation (date-valeur + 2 jours).

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse ou hors bourse des parts.

1.9 Affectation des résultats

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

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

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau.

1.10 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.10.1 Objectif de placement

L'objectif de Solvalor 61 consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus.

1.10.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds, respectant certains critères de durabilité.

La direction investit la fortune du fonds en Suisse dans :

a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial (à l'exclusion d'immeubles à caractère artisanal ou industriel, ainsi que d'hôtels) ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et servitudes de superficie).

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

b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

d) des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.

e) des cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobilier contractuels.

La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

Sous réserve du § 19 du contrat de fonds de placement, la direction de fonds peut acquérir des parts d'un autre fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle.

Durabilité

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable. Par rapport au fonds immobilier, cette approche est menée en accord avec les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies en ce qui concerne l'investissement dans des énergies renouvelables et l'amélioration de la productivité énergétique aux fins de fournir une énergie propre et plus efficace.

Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds applique une politique de durabilité à caractère environnemental orientée sur une réduction des émissions de CO₂ des placements immobiliers.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émission opérationnelle de CO₂ est d'atteindre le 20 kg par m²/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier. Les émissions de CO₂ seront ensuite réduites de manière supplémentaire progressivement. Ces données sont dans le rapport annuel.

Les mesures définies par la direction de fonds aux fins d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de CO₂ consistent principalement à procéder à des investissements sur les immeubles en remplaçant les systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffages disposant d'un meilleur bilan carbone (p.ex. pompes à chaleur, sondes géothermiques, chauffage à distance), par la pose de panneaux photovoltaïques et en procédant à des rénovations sur les enveloppes thermiques (isolation).

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, la direction de fonds s'oriente vers des normes établies (par ex. normes Minergie, qui fixent des exigences spécifiques en matière d'efficacité énergétique des bâtiments) afin d'obtenir une construction efficace sur le plan énergétique. L'approvisionnement et les matériaux utilisés sont également soumis à des exigences élevées en ce qui concerne les aspects écologiques.

L'approche durable se matérialise par une analyse des risques et opportunités, ainsi que par l'élaboration d'un plan d'actions concrètes comprenant des mesures à mettre en place dans certains délais et des indicateurs de suivi des mesures (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO₂ mesuré. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par la société Signa-Terre SA, dont le site internet est www.signa-terre.ch, société externe spécialisée en analyse qualitative et quantitative et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO₂. Ce prestataire fournit notamment un rapport annuel sur chacun des immeubles du portefeuille à la direction de fonds.

La direction de fonds s'appuie également sur des outils informatiques lui permettant de faire des projections sur les émissions de CO₂ par les immeubles. Les données utilisées ont notamment trait à la vétusté des immeubles et aux plans d'investissement projetés pour les immeubles (p.ex. travaux de rénovation des enveloppes thermiques, installations techniques, etc.) ainsi que les données provenant de fournisseurs tiers.

Les principaux risques de durabilité ou risques climatiques dans le cadre de la politique d'investissement durable du fonds immobilier sont notamment:

- Les risques dits « physiques », résultant de catastrophes naturelles dues aux changements climatiques et aux coûts qui en découlent (i.e. influence sur les charges liées aux immeubles, hausse des températures pouvant mener à terme à un déplacement de la population des centres urbains, etc.).
- Les risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique (i.e. évolution vers une législation plus restrictive en matière d'émission de carbone et d'efficacité énergétique des bâtiments, taxonomie européenne, signature des Accords de Paris par la Confédération Suisse avec la création de la taxe carbone et les projets de lois sur le CO₂).

Par ailleurs, l'application d'une politique de placement durable telle qu'indiquée ci-dessus comporte un risque de dépendance de la direction de fonds vis-à-vis des données provenant de tiers, ce qui peut entraîner des risques opérationnels. A ce jour, il n'existe pas de cadre réglementaire ni de prescriptions prudentielles spécifiques pour les produits financiers se référant à la durabilité. Les

facteurs et les critères à prendre en compte pour garantir la durabilité des placements ne sont pas définis. L'appréciation de ces critères peut dès lors évoluer au fil du temps.

Le rapport annuel du fonds contient des informations relatives aux critères ESG applicables. Il est également indiqué de manière transparente dans quelle mesure ces critères ont pu être respectés ou non. La direction de fonds assure une communication appropriée des objectifs réalisés dans un chapitre dédié aux critères ESG dans le rapport annuel du fonds et par le biais de communiqués à l'attention des investisseurs.

De plus amples informations sur l'approche de Realstone concernant l'intégration des aspects de durabilité et les critères ESG sont disponibles sur Internet à l'adresse www.realstone.ch sous la rubrique durabilité.

1.10.3 L'utilisation de dérivés

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

1.11 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01.

1.12 Rémunérations et frais accessoires

1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds, au maximum 1% par an

La commission est affectée à la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire, au maximum 0,1% par an

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,5 % du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

1.12.2 Total Expense Ratio

Les ratios des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio : TER_{REF} GAV et TER_{REF} MV) s'élevait en :

Période	TER GAV	TER MV
---------	---------	--------

2016 (du 1.7.2015 au 30.6.2016) à	0.71 %	0.58 %
2017 (du 1.7.2016 au 30.6.2017) à	0.70 %	0.53 %
2018 (du 1.7.2017 au 30.6.2018) à	0.72 %	0.55 %
2019 (du 1.7.2018 au 30.6.2019) à	0.74 %	0.59 %
2020 (du 1.7.2019 au 30.6.2020) à	0.74%	0.61%
2021 (du 1.7.2020 au 30.6.2021) à	0.74%	0.60%
2022 (du 1.7.2021 au 30.06.2022)	0.74%	0.64%

1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de Suisse.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

au maximum 5 %

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

au maximum 5 %

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17 chiffre 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire 3 %

Déduction de la valeur d'inventaire 2 %

1.12.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord concernant des « soft commissions ».

1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.13 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

1.14 Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006

1.15 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans différents facteurs pouvant affecter directement la valeur de la part, notamment dans la dépendance du marché immobilier vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les baisses généralisées ou régionales de la demande sur le secteur immobilier et le taux de vacances, la liquidité restreinte du marché immobilier suisse, notamment en cas d'objets importants ou de régions secondaires, les variations des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, les modifications législatives, en particulier dans le domaine du droit de bail et du droit de la construction, dans l'évaluation non entièrement objectivable des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments et à l'environnement, entre autres les sites contaminés, etc. Les performances passées n'offrent aucune garantie quant à l'évolution future et le cours de la part, la valeur nette d'inventaire et les rendements des parts peuvent tant augmenter que diminuer.

1.16 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier au moins une fois par année selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds établit des projections des liquidités à intervalle régulier et analyse la liquidité du portefeuille en prenant en compte des scénarios de crise (stress-tests). Les effets de rachats importants sont notamment modélisés. Les résultats sont analysés et des mesures sont prises si nécessaire.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Realstone SA (anciennement dénommée Solvalor fund management SA). La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en octobre 1961 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse au 1^{er} juin 2022 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 31 décembre 2021 à 3,6 milliards de CHF.

2.3 Gestion et administration

Le Conseil d'administration de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

La Direction de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Julian Reymond	Membre de la Direction, CEO
Guillaume Fahrni	Membre de la Direction, CFO
Alberto Simonato	Membre de la Direction

Les membres de la Direction n'exercent pas d'autres activités que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Realstone SA.

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève à CHF 2,5 mio. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à raison de 100%. Le capital-actions de la société de direction est détenu à 100% par Realstone Holding SA, à Lausanne.

2.5 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

La Direction ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

Les autres tâches suivantes sont déléguées (gérance immobilière et entretien technique des immeubles, mise en valeur, construction, rénovation et transformation).

La gestion des immeubles est déléguée à :

de Rham SA	Lausanne
Bernard Nicod SA	Lausanne
Brolliet SA	Carouge (GE)
Burriplus immobilier-treuhand	Berne
Gerama SA	Fribourg
Grange & Cie SA	Genève

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peut être occasionnellement déléguée à :

de Rham SA	Lausanne
Bernard Nicod SA	Lausanne
Brolliet SA	Carouge (GE)
Burriplus immobilier-treuhand	Berne
Gerama SA	Fribourg
Grange & Cie SA	Genève

Ces mandataires se distinguent tous par leur expérience de longue date dans le domaine de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre la direction de fonds et les mandataires.

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Dans les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la

direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est UBS Switzerland AG. La banque a été constituée en 2014 en tant que société anonyme établie à Zurich. Le 14 juin 2015, elle a repris les activités de Clientèle privée et de Clientèle Entreprises comptabilisées en Suisse ainsi que les activités de Wealth Management comptabilisées en Suisse d'UBS SA.

La banque dépositaire a été enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting Financial Institution sous un modèle 2 IGA au sens des Sections 1471 – 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets en la matière, « FATCA »).

UBS Switzerland AG est une filiale d'UBS Group AG. Forte d'un total du bilan consolidé de USD 1'117'182 millions et de fonds propres déclarés de USD 61'002 millions au 31 décembre 2021, UBS Group AG compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Elle emploie 71'385 collaborateurs dans un réseau international très développé d'agences.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre une vaste gamme de services bancaires.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils n'ont pas à satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting Financial Institution selon le modèle 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

Les services de paiement sont :

UBS Switzerland AG et ses succursales	Zurich & Bâle
Banque Cantonale Vaudoise	Lausanne
Credit Suisse	Zurich
Raiffeisen	Saint-Gall
Lombard Odier & Cie SA	Lausanne et Genève
Julius Baer & Cie SA	Genève
Banque Pictet & Cie SA	Genève

4.2 Distributeurs

Il n'est pas prévu de distributeurs.

4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser des estimations :

Jusqu'au 31 décembre 2022:

- Denise Dupraz-Rousselet, à Epalinges architecte
- Michel Grosfillier, à Vernier architecte EAUG/SIA

Dès le 1^{er} août 2022:

- Wüest Partner AG, succursale de Genève, Genève avec pour personnes responsables M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson
- CBRE (Geneva) SA, Genève avec pour personnes responsables M. Yves Cachemaille et Mme Laurence Corminboeuf

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans la construction d'immeubles, la rénovation, les études de mises en valeur, ainsi que les évaluations, tant par la méthode classique que par la Discounted Cash-Flow (DCF). L'exécution parfaite du mandat est régie par un mandat entre la direction de fonds et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	278.545
Unité de compte	Franc suisse (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet www.realstone.ch.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds dans l'organe de publication suivant : Swiss Fund Data, www.swissfunddata.ch.

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts, mais au moins le dernier vendredi de chaque mois, dans le Temps et la Neue Zürcher Zeitung.

5.3 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile dus à des causes importantes et, à partir du 1^{er} janvier 2020, contre les tremblements de terre et le terrorisme. Les pertes de revenus locatifs occasionnés par des incendies, dégâts des eaux, tremblements de terre ou terrorisme sont comprises dans cette couverture d'assurance.

5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Aucune autorisation de distribution particulière n'a été délivrée.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées aux Etats-Unis d'Amérique.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6. Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Résultats passés du fonds immobilier (résultat net réalisé) :

2016 (1.07.2015 au 30.06.2016): CHF 23'266'222.60
2017 (1.07.2016 au 30.06.2017) : CHF 22'849'578.20
2018 (1.07.2017 au 30.06.2018) : CHF 23'734'913.80
2019 (1.07.2018 au 30.06.2019) : CHF 24'094'938.31
2020 (1.07.2019 au 30.06.2020) : CHF 25'113'153.62
2021 (1.07.2020 au 30.06.2021) : CHF 27'919'918.94

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient à des investisseurs désirant participer au marché de l'immobilier de logement de l'arc lémanique et des cantons de Berne et Fribourg. Ces investisseurs disposent d'un horizon d'investissement à moyen terme et recherchent la stabilité d'un fonds immobilier décorrélé du marché des actions, tout en profitant d'une répartition des risques adéquate par rapport au nombre d'immeubles propriétés du fonds, à la répartition géographique de ceux-ci et aux critères très stricts de sélection.

7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Lausanne, le 13 juillet 2023

La direction de fonds: Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire: UBS Switzerland AG, Zurich

2^{ème} partie : Contrat de fonds de placement

I. Bases

§ 1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination Solvalor 61, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds de placement ») au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est Realstone SA, Lausanne.
3. La banque dépositaire est l'UBS Switzerland AG, Zurich.
4. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas au fonds de placement :
 - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
 - l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience

requis pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contrevaleur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

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

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

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;

- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant ;
- c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. Elles sont tenues sous forme de droits-valeurs et sont inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

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

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans du résidentiel, respectant certains critères de durabilité conformément au ch. 4 ci-dessous. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.

2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :

a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial (à l'exclusion d'immeubles à caractère artisanal ou industriel, ainsi que d'hôtels) ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

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

b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

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

d) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.

e) dans des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels.

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

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

4. Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds applique une politique de durabilité à caractère environnemental orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO₂ des placements immobiliers du fonds immobilier pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émission opérationnelle de CO₂ est d'atteindre le 20 kg par m²/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier. Ensuite, les émissions de CO₂ seront réduites de manière progressive. Ces données sont dans le rapport annuel.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

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

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

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

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

§ 14 Droits de gage sur immeubles

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

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

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

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

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

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en CHF.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.

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

§ 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

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

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

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.

5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour des raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

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

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

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

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

V. Rémunérations et frais accessoires

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

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou de distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au

maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.

3. Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds immobilier, la direction de fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

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

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

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

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

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

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,5% au maximum du montant brut distribué.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marchés, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobilier;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;

- g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et es frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés (e.g., experts en matière de durabilité) pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relations avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de bien-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
 - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
 - c) Administration d'immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

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

7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais

pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente des placements concernés.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
10. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, et n'accordent pas de rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.
11. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.
12. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

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

§ 21 Audit

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

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

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

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

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

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

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

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

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les

investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.

2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux,
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs,
 - les conditions de rachats,
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution ;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du §19 ch. 4 demeurent réservées.

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

7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

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

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

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

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

- Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

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

XI. Droit applicable et for

§ 28

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

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

- Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
- Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 13 juillet 2023.
- Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 8 août 2022.
- A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Lausanne, le 13 juillet 2023

La direction de fonds: Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire: UBS Switzerland AG, Zurich

