



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

23

24



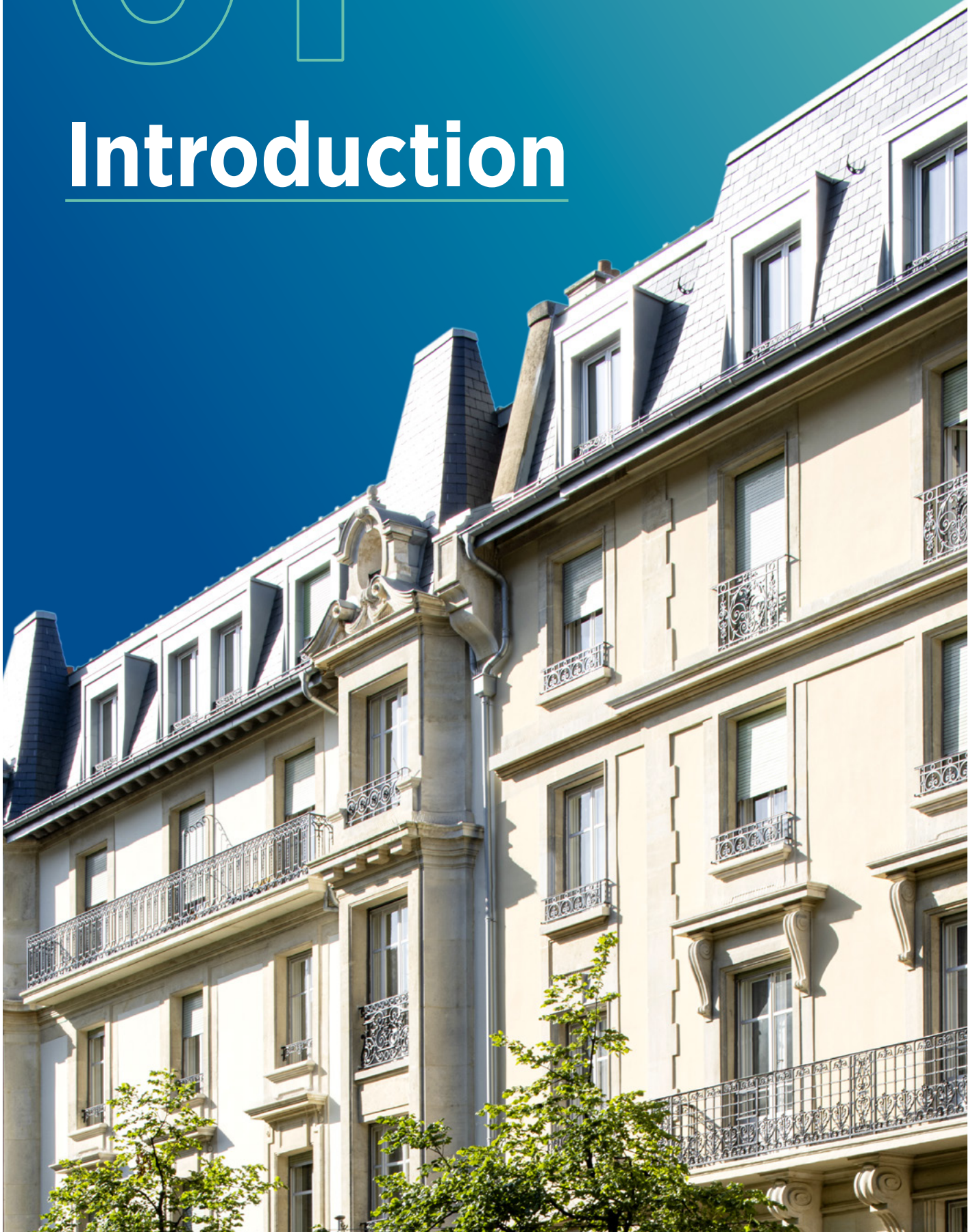
RAPPORT ANNUEL AU 30 JUIN 2024

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	16
	Notre expertise en matière de construction durable	17
03	Parc immobilier	
	Nouvelles acquisitions	20
	Projets livrés	21
	Projets en cours de construction	22
	Perspectives	25
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	27
	Résultat de l'exercice	28
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	30
	Compte de résultat	31
	Hypothèques et autres engagements	32
	Engagements de paiements contractuels	34
	Liste des sociétés immobilières	34
	Taux de rémunération	35
	Distribution de dividende	35
	Principe d'évaluation de la valeur nette d'inventaire (VNI)	36
	Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires	37
	Achats et ventes durant la période	38
	Evènements postérieurs à la date du bilan	38
06	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	40
	Inventaire des immeubles	41
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	68
08	Mentions légales	
	Impressum	71
	Disclaimer	71

01

Introduction



Présentation

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

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

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

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

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

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

Quartier de la Levratte 8-40, Nyon



Le mot de la Direction de fonds

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

L'exercice clôturé au 30 juin 2024 de Solvalor 61 a enregistré une performance opérationnelle remarquable et trois éléments d'importance sont à souligner au moment de vous présenter ce rapport annuel.

D'abord, grâce à l'excellente santé financière du fonds, nous avons pu saisir de manière réactive des opportunités d'achat uniques dans un marché immobilier qui a connu une baisse des prix après la forte croissance des dernières années. Ces deux acquisitions, pour CHF 160.1 millions, ont été effectuées avec des rendements bruts compris entre 4.7 % et 5.6 %, inédits depuis plusieurs années. Ces deux immeubles, situés au Quartier de la Levratte 8-40 à Nyon (VD) et à la Rue du Cheminet 31-39 à Yverdon-les-Bains (VD), contribueront positivement à la performance financière du fonds.

Ensuite, l'ensemble des nouvelles parts émises lors de l'augmentation de capital organisée entre mai et juin 2024 ont été souscrites, pour un total de CHF 170 millions. Le succès rencontré lors de cette opération, à fortiori pour un tel montant, témoigne de la confiance des investisseurs envers Solvalor 61 et nous remercions à nouveau l'ensemble des investisseurs ayant souscrit à cette émission.

Enfin, le fonds a enregistré la livraison de deux nouveaux immeubles dont la construction s'est terminée durant l'exercice, à l'Avenue Sainte-Luce 9 et à l'Avenue Victor-Ruffy 75 à Lausanne. Ces deux immeubles se distinguent par d'excellentes performances environnementales et renforcent l'allocation résidentielle du fonds ainsi que la centralité de ses localisations. Par ailleurs, l'important plan de rénovation énergétique annoncé lors du dernier exercice se poursuit avec 8 chantiers actuellement en cours. De plus, un important travail de rénovation des logements est effectué à chaque changement de locataire. 60 appartements ont ainsi été refaits afin d'en améliorer l'attractivité.

Finalement, face à un contexte économique incertain pendant la quasi-totalité de cet exercice marqué par des taux d'intérêts élevés, le fonds Solvalor 61 a démontré une nouvelle fois sa résilience, signant des performances opérationnelles remarquables. Hors effet des acquisitions, la valeur vénale des immeubles du portefeuille a bien résisté avec une croissance de 3.1% soutenue par la hausse des

revenus locatifs et les projets de densification en cours. Tirée par les hausses de loyers, la croissance organique des revenus locatifs s'élève à 1.86 %, soit plus du double des années précédentes. Elle est aussi le fruit de l'excellent travail des équipes afin de réduire la vacance, la quote-part de perte sur loyer étant passée de 1.39 % à 1.13 %.

Nous avons fait le choix d'augmenter le dividende de CHF 5.30 à CHF 5.35 par part, afin d'augmenter le rendement sur distribution du fonds

Bénéficiant d'un portefeuille d'immeubles centraux et de qualité, avec une part d'actifs résidentiels de 97 % unique sur le marché des fonds immobiliers suisses, le fonds Solvalor 61 continue de regarder l'avenir avec confiance. La demande de logements, toujours plus forte en Suisse, augmente l'attractivité de nos immeubles. Les deux baisses récentes du taux directeur de la BNS, ainsi que les anticipations de baisses futures, entraînent une diminution du coût du financement. Ces dynamiques sont favorables à la fois pour le cash-flow du fonds et pour la hausse des valorisations immobilières. C'est la raison pour laquelle nous avons fait le choix d'augmenter le dividende de CHF 5.30 à CHF 5.35 par part, afin d'augmenter le rendement sur distribution du fonds. La croissance de la distribution pour les investisseurs sera une priorité pour les prochains exercices.

Nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2023-2024.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Alberto Simonato
Membre de la Direction de Realstone SA

CHF 1.66 milliard

Fortune totale



115

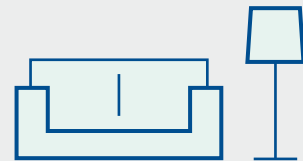
immeubles
dans le parc
au 30.06.2024



dividende
par part, payé le
03.10.2024

3'347

appartements
dans le parc
immobilier



21.46 kg/m²/an SIA

18.74 kg/m²/an REIDA

moyenne des émissions
de CO₂ en 2023
(-17%)

103.09 kWh/m²/an SIA

118.57 kWh/m²/an REIDA

intensité énergétique
moyenne en 2023
(-16%)



1'009 kW

puissance photovoltaïque
au 30.06.2024 (+41%)

Données clés

	au 30.06.2024 CHF	au 30.06.2023 CHF
Chiffres résumés		
Fortune totale du fonds	1'663'970'793.68	1'447'868'182.78
Fortune nette du fonds	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
Valeur vénale des immeubles	1'661'037'000.00	1'442'378'000.00
<i>dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	0.00	35'521'000.00
Cours en bourse	287.00	266.00
Nombre d'immeubles	115	113

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
30.06.2024	5'787'784	1'341'926'152.73	231.85	5.35	0.00	5.35
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

	au 30.06.2024	au 30.06.2023
Indices calculés selon la directive de l'AMAS		
Quote-part de perte sur loyer	1.13 %	1.39 %
Coefficient d'endettement	15.23 %	15.67 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.60 %	69.00 %
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)	0.79 %	0.76 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	2.69 %	8.97 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	2.48 %	7.32 %
Rendement sur distribution	1.85 %	1.99 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99.84 %	95.83 %
Agio	23.79 %	15.29 %
Rendement de placement	2.87 %	9.20 %

Période	2024	2023	5 ans	Exercice comptable 2023/2024
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Solvalor 61	1.92 %	8.38 %	22.44 %	12.43 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return ^①	4.93 %	5.03 %	18.76 %	10.65 %

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 2024.

^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

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

Brollet SA

(jusqu'au 31 décembre 2023)
1227 Carouge

Bory & Cie Agence immobilière SA

(depuis le 1^{er} janvier 2024)
1208 Genève

Burriplus immobilien-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

Marqué ces dernières années par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, le marché immobilier résidentiel présente désormais des signes de reprise dans un contexte macroéconomique plus favorable.

Après de fortes hausses en 2021 et 2022, l'année 2023 a été celle de la normalisation des prix pour l'immobilier résidentiel

Après de fortes hausses en 2021 et 2022, l'année 2023 a été celle de la normalisation des prix pour l'immobilier résidentiel. En 2023, le secteur a en effet enregistré une légère baisse des valorisations de 0.9% en moyenne dans

l'ensemble de la Suisse^①, ce qui témoigne d'une belle résistance dans un contexte moins favorable.

Trois dynamiques ont été à l'œuvre et expliquent cette situation. Premièrement, la hausse des taux d'intérêt a entraîné une augmentation des coûts de financement et une plus grande concurrence de la classe obligataire, encourageant les acheteurs à demander des rendements plus élevés. Ensuite, un changement d'acteurs s'est opéré sur le marché des transactions. Les caisses de pension, autrefois omniprésentes à l'achat, ont réduit leur part d'actifs immobiliers, alors très proche des limites réglementaires (26.4% au 2^e trimestre 2022^②) contre une limite de 30% fixée par l'OPP. Finalement, dans un contexte économique plus incertain, le volume de transaction a reculé, ren-

^① Performance des placements immobiliers : Switzerland Property Index 2023, Wüest Partner, mars 2024.

^② Immo Monitoring 2024 | 2, Wüest Partner, page 70.

dant plus difficile la lecture de véritables prix de marché. A Genève, ce volume a notamment été réduit de 30 % entre 2022 et 2023⁹.

Solvalor 61 a toutefois su tirer parti de cette situation en réalisant l'acquisition d'un ensemble d'immeubles résidentiels à Nyon (VD) pour CHF 140 millions à un rendement brut sur prix d'acquisition de 4.7 % au début 2024, niveau de prix inédit à l'achat pour le fonds ces dernières années.

A mesure que l'année 2024 progresse, la situation économique devient beaucoup plus favorable pour l'immobilier résidentiel

A mesure que l'année 2024 progresse, la situation économique devient beaucoup plus favorable pour l'immobilier résidentiel. L'inflation continue de baisser en Suisse, après un pic atteint vers mi-2022: l'indice des prix à la consommation (IPC) a connu une croissance annuelle de 1.4 % entre mai 2023 et 2024, bien loin du pic de 3.5 % observé en août 2022¹⁰. Face à cette situation, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé d'abaisser son taux directeur de 1.75 % à 1.50 % en mars 2024 puis à 1.25 % en juin 2024, faisant de la Suisse l'une des premières économies occidentales à relâcher sa politique monétaire après deux années consécutives de hausse des taux. En conséquence, les contraintes de financement se détendent, la prime de rendement entre l'immobilier et les obligations s'accroît à nouveau (environ 200 points de base¹¹) et le prix des immeubles de rendement repart à la hausse.

S'ajoutant aux évolutions macroéconomiques évoquées précédemment, des dynamiques propres au marché immobilier résidentiel renforcent encore davantage cette tendance. La croissance des revenus locatifs, en lien avec les deux hausses consécutives du taux de référence des baux à loyer décidées en 2023, atteint désormais des valeurs records. Selon Wüest Partner¹², les loyers de l'offre ont augmenté de 4.7 % en 2023, soit la plus forte hausse depuis 2008, et devraient augmenter à nouveau de 4.1 % en 2024. Bien que l'inflation ralentisse, cette croissance se poursuivra dans le courant des prochains mois du fait de la latence causée par les délais réglementaires d'introduction des hausses de loyer.

De plus, les dernières données démographiques sont positives pour l'immobilier résidentiel. En 2023, la Suisse a enregistré une croissance de 1.6 %¹³ de sa population résidente permanente (+ 145'400 habitants). Cette variation positive de la balance démographique s'explique principalement par les mouvements migratoires vers la Suisse de ressortissants de pays de l'UE et de l'AELE (principalement Allemagne, France et Italie) et par les personnes détentrices du statut de protection S en provenance d'Ukraine. Sans ces dernières, le solde migratoire se serait élevé à 89'200 et correspondrait tout de même à l'une des plus fortes évolutions démographiques observées depuis les années soixante. Selon les scénarios établis par l'Office fédéral de la statistique¹⁴, la croissance démographique devrait se poursuivre notamment dans les cantons de Vaud et de Genève où la population devrait augmenter de près de 30 % entre 2020 et 2050.

Face à la forte croissance de la population helvétique, l'offre de logements peine à suivre

Face à cette situation, l'offre de logements peine à suivre. Seuls 24'200 logements ont été autorisés à la construction en 2023, marquant un recul de 15 % par rapport aux années précédentes et le plus faible chiffre depuis 2012¹⁵. Au vu des contraintes politiques et financières actuelles, aucune amélioration n'est attendue dans un futur proche et les taux de vacance atteignent désormais des niveaux parmi les plus bas historiques¹⁶.

Il ne fallait donc qu'une amélioration des indicateurs macroéconomiques pour que les prix de l'immobilier résidentiel reprennent leur trajectoire de croissance, ce qui se produit depuis le début de l'année 2024. Dans un futur proche, les dynamiques sous-jacentes continueront à être favorables et fourniront un contexte porteur pour l'immobilier résidentiel. Le portefeuille de Solvalor 61, composé quasi-exclusivement d'immeubles d'habitation dans des emplacements centraux et bien connectés, est donc particulièrement bien constitué pour bénéficier de ces tendances futures.

⁹ Marché de l'immobilier suisse — Rétrospective 2023, NAEF.

¹⁰ Les prix à la consommation ont augmenté de 0.3 % en mai, Office fédéral de la statistique, juin 2024.

¹¹ Immo Monitoring 2024 | 2, Wüest Partner, page 70.

¹² Immo Monitoring 2024 | 2, Wüest Partner, page 32.

¹³ Croissance démographique soutenue en Suisse en 2023, Office fédéral de la statistique, avril 2024.

¹⁴ Evolution de la population de 2020 à 2050: croissance, vieillissement et concentration autour des grandes villes, Office fédéral de la statistique, mai 2020.

¹⁵ Immo Monitoring 2024 | 2, Wüest Partner, page 77.

¹⁶ Logements vacants au 1^{er} juin 2023 par canton, Office fédéral de la statistique.

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 de mesures concrètes articulées autour des quatre axes stratégiques de sa responsabilité EESG (économie, environnement, social et gouvernance) dont elle rend compte de manière exhaustive chaque année dans un rapport de durabilité, disponible sur son site web.

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 qu'aux 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. Aujourd'hui, elle structure ses efforts autour de 9 Objectifs de développement durable (ODD) parmi les 17 définis par les Nations Unies.

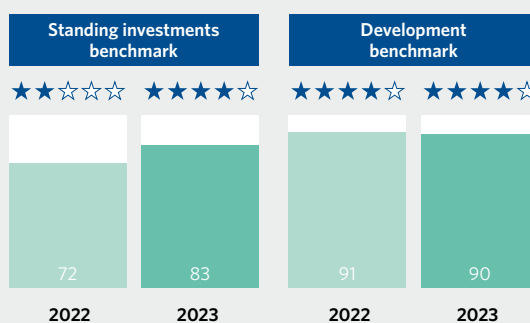
Les 9 ODD que Realstone SA peut influencer



Benchmark GRESB

Dans un souci de transparence et afin de renforcer sa politique de 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 2'000 entités gérant pour USD 7'200 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 qualité des données énergétiques récoltées, l'analyse des risques physiques liés aux changements climatiques et la collecte de données sur la gestion des déchets.





Score GRESB de Solvalor 61 (sur 100) ^o








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. Les locataires figurent également au premier rang de ses préoccupations. Pour mieux comprendre leur degré de satisfaction et leurs attentes, un sondage est réalisé tous les deux ans afin d'améliorer l'offre de services et de proposer des actions concrètes au sein des immeubles. Le tableau de la page suivante présente le plan d'action du fonds Solvalor 61 ainsi que son état au 30 juin 2024.

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

		Tendre vers la neutralité carbone			
Décarbonation du parc immobilier sous gestion					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 30.06.2024 [•]	Progression [•]
Environnement    	Optimisation énergétique				
	Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	73 %	+2 %
	Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	84 %	+5 %
	Transition énergétique				
	Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	60 %	29 %	+1 %
	Réduire les émissions de CO ₂	Emissions de CO ₂ [kg/m ² /an] (scopes 1+2)	≤ 20 kg/m ² /an	21.46 kg/m ² /an ^{SIA} 18.74 kg/m ² /an ^{REIDA}	-17 %
	Production d'énergie renouvelable				
	Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	3'000 kW	1'009 kW	+41 %

		Mettre l'humain au centre			
Satisfaction des parties prenantes					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 30.06.2024 [•]	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	+0.00
	Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	84 %	+5 %
	Contribuer à une mobilité plus responsable	Nombre de places de parc équipées ou pré-équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques [%]	40 %	8 % (soit 152 sur 2'007 places)	+216 %

		Transparence et pérennité			
Renforcement de la gouvernance					
ODD influencés	Action	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 30.06.2024 [•]	Progression [•]
Gouvernance   	UNGC (United Nations Global Compact)				
	Réviser les ODD annuellement	Renouvellement de l'adhésion par un rapport de durabilité annuel	Contribuer activement aux ODD	Rapport de durabilité 2023 publié en mai 2024	N/A
	GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)				
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark	Score GRESB [sur 100]	85 points	83 points	+11 points
	Améliorer et consolider la gouvernance sur le Development Benchmark	Score GRESB [sur 100]	95 points	90 points	-1 point
	GRI (Global Reporting Initiative)				
	Standardiser le reporting dans le rapport de durabilité annuel	Adaptation aux normes GRI	Accroître la transparence auprès des investisseurs	Les informations du rapport de durabilité 2023 sont communiquées selon les normes GRI 2016	N/A

• Les données excluent les immeubles nouvellement acquis pendant l'exercice.
 • La progression est calculée par rapport au 30 juin 2023 à périmètre constant.
 • Etat au 31 décembre 2023.

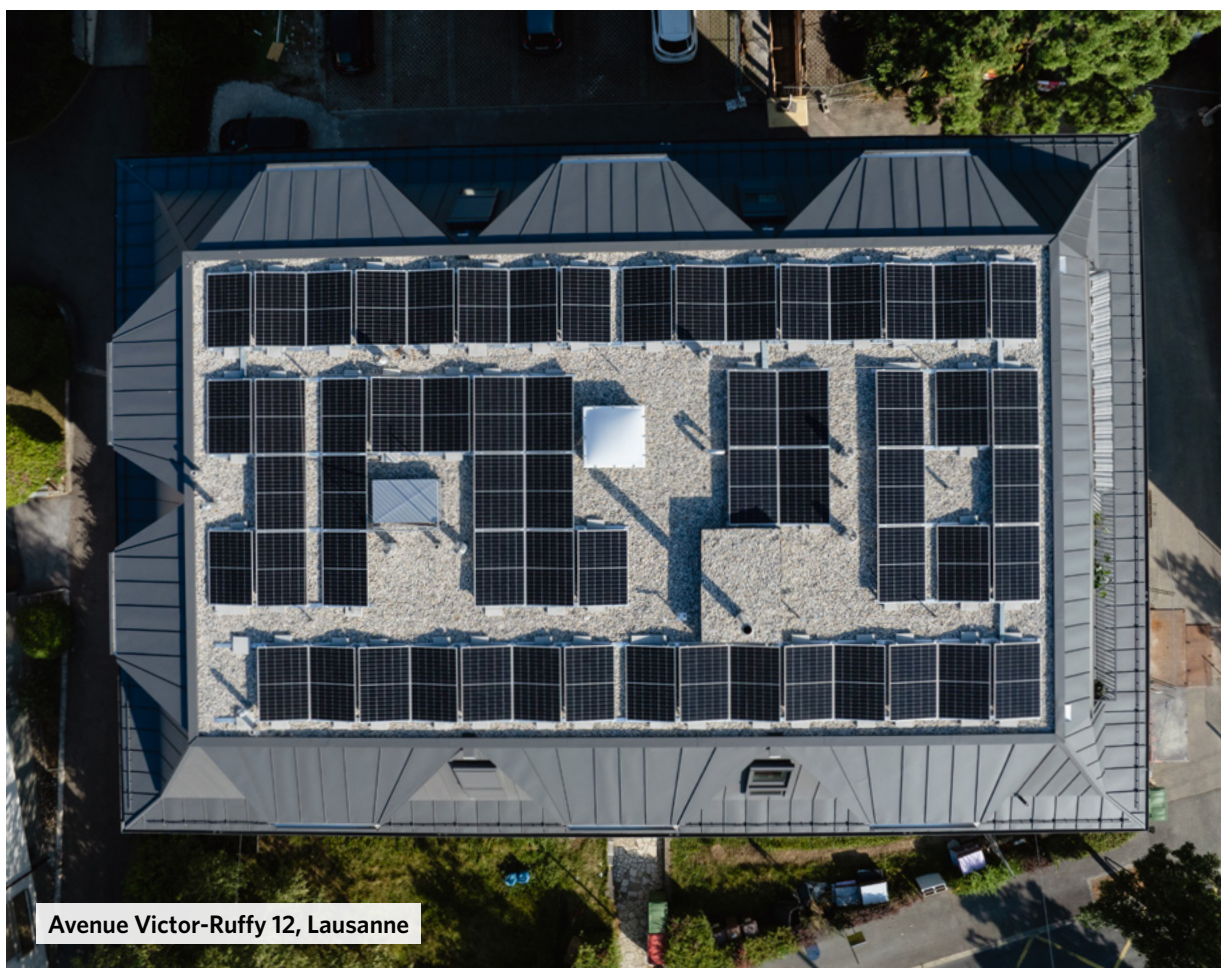
Indices environnementaux

La Confédération poursuit l'objectif de décarboner l'ensemble du parc immobilier suisse d'ici 2050. Des indicateurs standardisés sont donc essentiels pour effectuer un suivi précis de l'efficacité des mesures mises en place.

En 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a ainsi lancé quatre indices environnementaux : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. Ces indicateurs se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE)[•]. La manière de les calculer pouvant varier d'un acteur à l'autre, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a depuis élaboré une norme pour la détermination de ces indices. Cela permet aux investisseurs de comparer en toute transparence les différents fonds de placement immobilier. En cette année de transition, Realstone SA reporte les données énergétiques du parc immobilier selon les deux méthodologies, respective-

ment SIA 2031 et REIDA. Le changement de méthodologie a pour conséquence une diminution des émissions de CO₂ calculées. La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires utilisés par le gestionnaire Realstone SA.

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 — ainsi que les immeubles avec un locataire unique dont les consommations d'électricité et d'eau sont du domaine privé.



Avenue Victor-Ruffly 12, Lausanne

• Reprise jusqu'ici sur les certificats CECB/Minergie, la SRE est certifiée par Hestera SA ou estimée par Signa-Terre SA.

Taux de couverture

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

Intensité énergétique

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

Intensité carbone

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

Mix énergétique

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

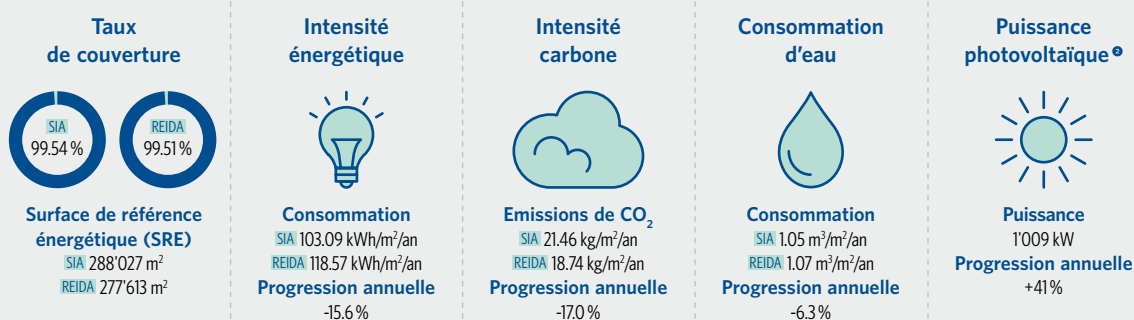
Consommation d'eau

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

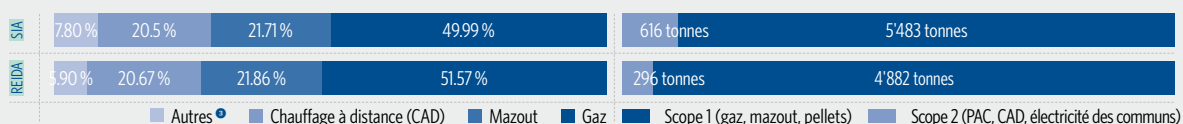
Puissance photovoltaïque

Cet indice relève la puissance photovoltaïque installée sur les toits des immeubles du portefeuille, c'est-à-dire la puissance de production électrique de source solaire.

Etat des lieux du parc immobilier Solvalor 61 au 31.12.2023^o



Mix énergétique



Les données relatives à la puissance photovoltaïque sont fournies par Local Energy SA. Toutes les autres données sont collectées et préparées par Signa-Terre SA dans le Rapport de surveillance énergétique 2023. L'adéquation des données utilisées pour la production de ce rapport est couvert par des contrôles en place au sein de Signa-Terre et décrit dans le rapport ISAE 3402 de type 2.

- ^o La progression annuelle de l'intensité énergétique, de l'intensité carbone et de la consommation d'eau est calculée à périmètre constant et selon les chiffres obtenus par la méthodologie de calcul SIA 2031 (hors acquisitions 2024).
- ^o La puissance photovoltaïque installée est présentée au 30 juin 2024.
- ^o La catégorie « autres » se compose comme suit. SIA 2031 : électricité des communs 5.81 %, pompe à chaleur 1.83 %, solaire photovoltaïque 0.12 %, solaire thermique 0.06 %. REIDA : électricité des communs 5.24 %, pompe à chaleur 0.56 %, solaire photovoltaïque 0.10 %.

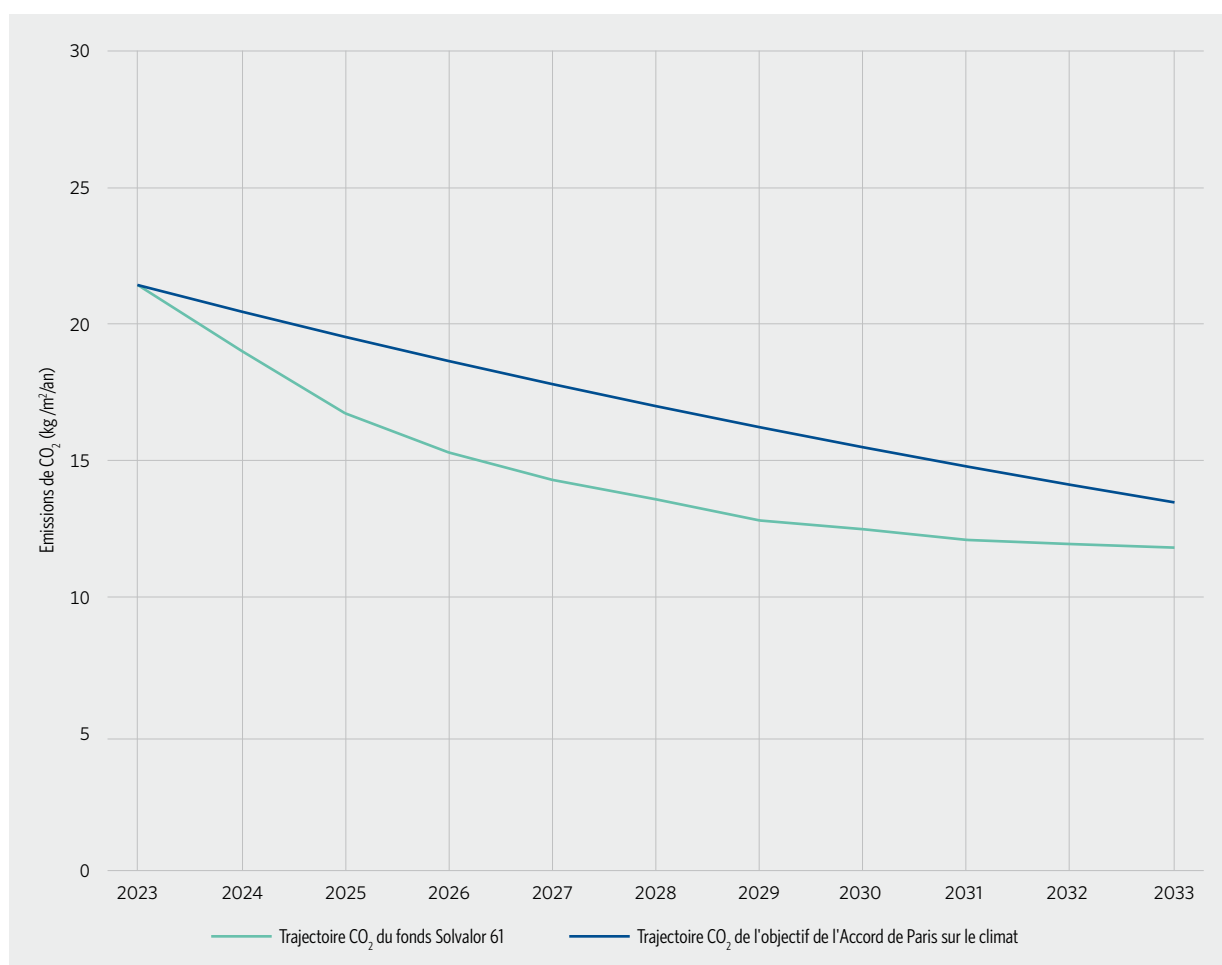
Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

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 de la rénovation prévue de l'enveloppe thermique des immeubles ainsi que le remplacement planifié des chaufferies alimentées aux énergies fossiles d'ici 2031 (objectif de 60 % de la SRE).

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.

La variation des résultats de calcul des émissions de CO₂ d'une année à l'autre est expliquée par une actualisation de la méthodologie SIA.



La trajectoire de réduction des émissions de CO₂ a été établie selon la méthodologie de calcul SIA 2031.

Notre expertise en matière de construction durable

Au cours de l'exercice 2023-2024, le fonds Solvalor 61 a enregistré la livraison de deux nouveaux immeubles à l'Avenue Sainte-Luce 9 et à l'Avenue Victor-Ruffly 75 à Lausanne (VD). Un troisième projet, situé à la Route du Bois 8 à Ecublens (VD), débutera prochainement et complètera ainsi le panorama des récentes constructions entreprises pour le compte du fonds Solvalor 61.

Ces trois immeubles ont pour dénominateur commun les efforts déployés en faveur de la durabilité tant dans leur conception que dans leur réalisation. Des actions concrètes ont été entreprises aussi bien pour diminuer l'énergie grise liée à la construction que pour sortir des énergies fossiles durant la phase d'exploitation et améliorer le bien-être des locataires. Ainsi, ces nouveaux immeubles illustrent non seulement la volonté de Realstone SA de réduire l'empreinte carbone du parc immobilier du fonds Solvalor 61, mais également son expertise dans le domaine de la construction durable.

Favoriser la transition énergétique en privilégiant des techniques de chauffage non-fossiles

Ces 3 constructions sont ou seront exclusivement chauffées par des systèmes décarbonés. L'immeuble de l'Avenue Sainte-Luce 9 est chauffé à l'aide de plusieurs pompes à chaleur air-eau, et celui de l'Avenue Victor-Ruffly 75 est raccordé au réseau de chauffage à distance de la ville de Lausanne. Le projet de construction à la Route du Bois 8 à Ecublens (VD) est quant à lui pensé comme un bâtiment 100 % autosuffisant en énergie grâce à un système de pompes à chaleur couplées à des pieux géothermiques et statiques ainsi que d'un radiateur géothermique. En outre, tous les appartements nouvellement construits sont équipés de sous-compteurs. Chaque locataire bénéficie ainsi d'un écran de contrôle lui permettant d'assurer le suivi de sa propre consommation énergétique dans un but de sensibilisation.

Réduire l'énergie grise à travers l'utilisation de matériaux durables et recyclés

L'activité de construction est fortement émettrice de CO₂. Les matériaux de construction et la phase de chantier génèrent plus des deux tiers des émissions totales d'un bâtiment pendant l'ensemble de sa durée de vie[•]. Limiter les émissions lors de cette première phase est donc une priorité.

Lors de la démolition-reconstruction de l'Avenue Victor-Ruffly 75 (VD), un inventaire des matériaux et éléments recyclables et réutilisables de l'ancien immeuble a été effectué avant le début des travaux. Grâce à cette

démarche, des éléments — notamment des cuisines — ont été transférés vers d'autres appartements. De plus, le béton utilisé a été élaboré à partir de granulats recyclés, limitant significativement les émissions et le niveau d'énergie grise du bâtiment lors de la phase de construction.

Finalement, le projet de la Route du Bois 8 à Ecublens (VD) prévoit quant à lui une construction en bois, offrant d'excellentes performances environnementales, comparativement à l'utilisation d'un béton fortement énergivore.

Produire notre propre énergie locale et décarbonée

Les trois projets mentionnés dans ces lignes disposent ou disposeront d'une centrale photovoltaïque en toiture. Par exemple, à l'Avenue Sainte-Luce 9, 167 panneaux solaires développent une puissance totale de 68 kWc, couvrant la consommation d'environ 14 ménages. A l'Avenue Victor-Ruffly 75, la puissance est de 17 kWc. Ces immeubles permettent donc de produire une énergie locale, renouvelable et décarbonée.

Favoriser le bien-être des locataires en construisant des espaces de vie attractifs

Finalement, afin de garantir l'attractivité de ces nouveaux immeubles auprès des locataires, une attention particulière a été portée à la qualité de vie et au bien-être, tant sur la qualité des espaces que sur les matériaux de construction choisis. Le bâtiment de l'Avenue Victor-Ruffly 75 a pour objectif d'obtenir le label Minergie-P-Eco, dont le cahier des charges impose l'utilisation de matériaux minimisant l'émission de substances nocives dans l'air ambiant, l'accès à la lumière naturelle et la réduction des nuisances sonores.

Par ailleurs, une réflexion a été portée sur la thématique de la mobilité douce. Pour l'immeuble de Victor-Ruffly 75, avec un arrêt de bus en face et situé à proximité de la station de métro Sallaz, aucune place de parc n'a été construite. En revanche, un important parking pour vélos a été créé. L'immeuble situé à l'Avenue Sainte-Luce 9 dispose quant à lui d'un parking souterrain, doté de bornes de recharge pour véhicules électriques.

[•] Proposition de motion « Vers des constructions neutres en carbone », Secrétariat du Grand Conseil Genevois, 2021.



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

03

Parc immobilier



Nouvelles acquisitions

Le fonds Solvalor 61 a réalisé deux nouvelles acquisitions pendant l'exercice 2023-2024. Ces deux transactions concernent des immeubles résidentiels situés dans des centres-villes de Suisse romande, conformément à la stratégie du fonds.

Quartier de la Levratte 8-40, Nyon (VD)

Finalisée en avril 2024, cette acquisition concerne un ensemble de 4 immeubles résidentiels répartis en 17 entrées. L'ensemble comporte 308 logements, offrant des typologies variées entre 2, 3 et 4 pièces, une surface de vente ainsi que 366 places de parc, pour un total d'environ 24'000 m² de surfaces résidentielles et 2'000 m² de surfaces commerciales.

Composant un quartier emblématique de la ville de Nyon, ces 4 immeubles sont situés sur une large parcelle arborée de plus de 30'000 m² offrant un cadre de vie privilégié aux locataires. Les étages les plus élevés bénéficient en outre d'une vue dégagée sur le Léman et sur les monts du Jura. Leur localisation géographique — à 10 minutes à pied de la gare de Nyon, centre urbain dynamique idéalement situé entre Lausanne et Genève —, la qualité de la conception architecturale et l'excellent état d'entretien des logements en font un ensemble d'immeubles attractif pour les locataires. Par conséquent, le risque de vacance est très faible, la quote-part de perte sur loyer étant de seulement 1.71% au 30 juin 2024.

Acquis pour un prix de CHF 140 millions, ce quartier génère un état locatif de CHF 6'559'890.-, représentant un rendement brut sur prix d'acquisition de 4.7%. L'ensemble dispose d'une réserve locative estimée à environ 30%, ce qui permet d'entrevoir un important potentiel de création de valeur futur.

Ces immeubles sont par ailleurs en cours de raccordement au réseau de chauffage à distance de la commune de Nyon. Une fois ces travaux terminés, l'ensemble possèdera une note d'efficacité énergétique globale estimée à « B » selon les standards du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB).



Rue du Cheminet 31-39, Yverdon-les-Bains (VD)

Clôturée en mars 2024, cette acquisition concerne un immeuble résidentiel à Yverdon-les-Bains, composé de 78 logements ayant régulièrement été entretenus et de 75 places de parc. Situé dans une zone calme avec de nombreux espaces verts, il se trouve également proche des commodités, à seulement 15 minutes à pied du centre-ville. Cet objet a été acquis pour CHF 20.1 millions. Avec un état locatif de CHF 1'129'380.-, le prix d'achat représente un rendement brut de 5.6% fortement attractif pour ce type d'actif et largement contributeur par rapport à la moyenne du fonds. Le prix d'acquisition négocié tient compte d'investissements à moyen terme dans la rénovation et l'assainissement énergétique de l'immeuble. Ces investissements seront réalisés par le fonds au cours des prochains exercices. Cet immeuble bénéficie en outre d'une réserve locative évaluée à environ 15% qui permettra de soutenir sa valeur dans le futur.



Projets livrés

Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)

Les travaux de construction du nouvel immeuble résidentiel ont été achevés en février 2024. Le bâtiment comporte 40 appartements de 2.5 à 4.5 pièces répartis sur quatre étages et un attique, pour une surface locative d'environ 3'200 m², un état locatif d'environ CHF 1.4 million et un rendement brut à la livraison de 3.7%. Attractif de par sa localisation et la qualité architecturale du bâtiment, l'immeuble a rapidement trouvé ses premiers locataires et la location des derniers appartements est en cours. La construction s'inscrit en effet dans une démarche architecturale inédite. L'emboîtement en quinconce des logements aux étages offre aux locataires un confort rare avec une hauteur sous plafond de 2.80 m pour les pièces de jour. L'immeuble est équipé de 10 pompes à chaleur, de panneaux photovoltaïques pour une puissance totale de 68 kWc ainsi que d'une couche de végétation intensive sur le toit. Ces équipements garantissent des performances énergétiques de premier ordre respectueuses de l'environnement.



Avenue Victor-Ruffly 75, Lausanne (VD)

Ce projet, dont les travaux ont débuté en juillet 2022, a consisté en la démolition d'une bâtisse de 1933 partiellement vétuste et la reconstruction avec isolation et parement en béton assurant une excellente performance énergétique. L'immeuble est constitué de 17 appartements et d'un local commercial de 70 m² au rez inférieur pour une surface locative totale d'environ 1'100 m². L'état locatif s'élève à environ CHF 300'000.- pendant la période de blocage LPPPL de 10 ans. Les travaux se sont achevés en avril 2024 et l'ensemble des appartements a rapidement trouvé preneur. L'immeuble bénéficie en effet d'une situation géographique avantageuse : proche du quartier de la Sallaz, il offre un accès rapide aux transports publics et à toutes les commodités (magasins, restaurants, etc.).

L'immeuble obéit aux plus stricts standards de durabilité avec une construction conforme au label Minergie-P-Eco, grâce à une connexion au chauffage à distance de la ville de Lausanne et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture pour une puissance totale de 17 kWc.



Avenue Victor-Ruffly 12 et 14, Lausanne (VD)

Débutés en juillet 2023, les travaux sont actuellement en cours d'achèvement. Le premier des deux immeubles a été 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.- (non bloqué). La totalité des nouveaux appartements ont été loués à la livraison. Parallèlement aux travaux de surélévation, les deux immeubles ont bénéficié 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 par un raccordement au chauffage à distance communal diminueront considérablement l'empreinte carbone de ces immeubles. Des panneaux photovoltaïques seront également installés sur leur toiture pour une puissance totale de 80 kWc. Enfin, l'élimination des cuves à mazout permettra de créer 5 caves supplémentaires au sous-sol.



Projets en cours de construction



Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Avec l'obtention du permis de construire lors de l'exercice, les travaux de ce projet, constitué d'une rénovation et surélévation de l'immeuble existant, ainsi que de la construction d'un bâtiment supplémentaire, devraient commencer en septembre 2024. La rénovation énergétique complète du bâtiment existant inclut l'isolation des façades et de la toiture, le remplacement des fenêtres, un raccordement au CAD et l'installation de panneaux photovoltaïques, ce qui lui permettra ainsi d'être labellisé Minergie. La surélévation d'un étage pour créer deux appartements offrira quant à elle une surface locative supplémentaire estimée à 127 m². La construction du nouvel immeuble exploitera une réserve constructible existante sur une partie de la parcelle. Ce nouvel immeuble comprendra un parking avec 36 places pour voitures et 6 places pour motos, ainsi que 21 appartements de 2.5 à 4.5 pièces, pour une surface locative totale de 1'406 m². Une attention particulière a été portée à la durabilité dans le cadre de ce projet, avec une construction envisagée en bois-béton pour le nouveau bâtiment et une labellisation Minergie-P-ECO. De plus, un système de pompe à chaleur avec des sondes géothermiques et des conduites sous radier garantira une totale indépendance

pour la production de chauffage et d'eau chaude. Un système de PAC avec des pieux thermiques et des conduites sera également installé et offrira un système de free cooling, permettant de rafraîchir les appartements en été et de les chauffer en hiver.

Le revenu locatif annuel supplémentaire, généré à la fois par la surélévation du bâtiment existant et la construction du nouvel immeuble, est estimé à environ CHF 600'000.-. La livraison est prévue pour le printemps 2026.

Chemin de Fontenay 11, Yverdon-les-Bains (VD)

La rénovation énergétique de cet immeuble construit en 1937 a débuté et la livraison est prévue pour le début de l'année 2025. Le projet comprend l'isolation périphérique des façades, le remplacement des fenêtres, la rénovation et l'isolation de la toiture ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques pour une puissance prévisionnelle de 35 kWc. Le système de chauffage actuel au mazout sera remplacé par une pompe à chaleur air/eau qui permettra d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble. Le réaménagement des extérieurs a été complété par un abri vélo.

Chemin de Chandieu 22, Lausanne (VD)

Après les 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 par une pompe à chaleur géothermique ce qui réduira considérablement ses émissions de CO₂. En outre, une surélévation permettra la création de 6 appartements supplémentaires (2 x 3.5 pièces, 2 x 2.5 pièces et 2 x 1.5 pièce), pour une surface totale de 330 m² et un état locatif additionnel de CHF 127'000.- (non bloqué). L'ascenseur sera adapté afin d'accéder à ce nouvel étage ainsi qu'au sous-sol. Quant à la surface commerciale au rez-de-chaussée, elle est en cours de transformation en logement. La toiture sera équipée de panneaux photovoltaïques d'une puissance de 40 kWc. La livraison est prévue pour la fin de l'année 2024.



Rue des Asters 18 et 20, Genève (GE)

Démarrés en août 2022, les travaux permettront la surélévation d'un étage et d'un attique sur l'entier des deux immeubles. 16 nouveaux logements s'ajouteront ainsi aux 80 existants, pour un état locatif additionnel de CHF 382'000.-. Leur livraison est prévue pour la fin de l'année 2024. Situés au cœur du quartier de la Servette, ces immeubles bénéficieront également d'une rénovation complète de leur enveloppe et des parties communes. Ils répondront ainsi aux standards de haute performance énergétique genevois (HPE), avec un raccordement au chauffage à distance qui leur offrira une excellente future empreinte carbone. Des panneaux photovoltaïques en toiture assureront en outre la production d'électricité propre mise à disposition des locataires, avec un objectif de 20 kWc de puissance.

Rue des Voisins 5, Genève (GE)

Démarrés en juillet 2023, les travaux permettront une surélévation, créant neuf logements supplémentaires, répartis sur 600 m² de surface locative résidentielle ainsi qu'un assainissement énergétique et acoustique afin d'atteindre les standards genevois HPE (haute performance énergétique), de même qu'une rénovation des installations sanitaires et des parties communes. Les façades bénéficieront d'une nouvelle isolation périphérique et d'un nouveau revêtement. Une pompe à chaleur sera installée en complément à la chaudière à gaz actuelle. Les portes palières et les fenêtres seront changées. Les salles de bains seront rénovées et complètement désamiantées, tout comme les conduites d'eau et celles 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 211'000.- puis de CHF 255'000.- après une période de blocage initiale de 5 ans. Par ailleurs, au 5ème étage, l'appartement de 7 pièces existant sera transformé en deux appartements de 5 pièces entièrement rénovés générant ainsi les revenus de 3 pièces complémentaires.

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

Ce projet comprend la rénovation énergétique des deux immeubles et la surélévation de l'entrée numéro 5. Les travaux vont permettre la création de 2 appartements pour 100 m² supplémentaires avec un état locatif prévisionnel annuel de CHF 43'000.-. En outre, la rénovation comprend l'isolation des façades et de la toiture, le remplacement des fenêtres, la mise en place d'une pompe à chaleur air-eau pour la production de chaleur, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (45 kWc). Proche du centre-ville de Pully et idéalement situé, l'attractivité de l'immeuble va augmenter suite au projet de rénovation et de surélévation. La livraison est prévue pour l'automne 2025.



Chemin Gilbert-Trolliet 10 et 12, Genève (GE)

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 additionnel sera de CHF 286'000.- puis de CHF 362'000.- après une période de blocage initiale de 5 ans. Dans le même temps, une rénovation énergétique complète sera effectuée. Celle-ci comprend : 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 les achats. La livraison est prévue pour le printemps 2025.

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

Ce projet comprend la rénovation énergétique et l'aménagement de combles de deux immeubles situés sur une parcelle arborée à Saint-Sulpice (VD). Le permis a été obtenu au cours de l'exercice et le début des travaux

est prévu pour l'automne 2024. Le projet de surélévation prévoit la création de 6 appartements pour une surface totale de 360 m² et un état locatif annuel prévisionnel de CHF 113'000.-. La rénovation énergétique complète des deux immeubles comprend l'isolation des façades, le remplacement des fenêtres, le remplacement de la toiture et l'installation de panneaux photovoltaïques. La chaufferie au mazout sera remplacée par une pompe à chaleur avec sondes géothermiques eau/eau. Les bâtiments atteindront le label Minergie-A-Eco. La livraison est prévue pour l'automne 2025.

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

Le permis de construire pour la rénovation et l'aménagement de combles de ces trois immeubles a été obtenu dans le courant de l'exercice. Les travaux débiteront à l'automne 2024 et prévoient la création de 4 appartements en attique pour une surface totale de 220 m² et un état locatif projeté de CHF 72'000.-. Les immeubles bénéficieront en outre d'une rénovation énergétique complète avec l'isolation des façades, le remplacement des fenêtres, le remplacement et l'isolation de la toiture et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Le chauffage actuel au mazout sera remplacé par une pompe à chaleur air/eau ce qui améliorera considérablement les performances énergétiques de l'immeuble. La livraison est prévue pour le printemps 2026.



Chemin de Fontenay 11, Yverdon-les-Bains

Les perspectives sur le marché immobilier résidentiel restent très positives et de bon augure pour les performances futures de Solvalor 61.

Le portefeuille du fonds se focalise sur des immeubles résidentiels de qualité situés dans les grands centres urbains de Suisse romande. Ce positionnement garantit une forte attractivité des immeubles pour les locataires dans un contexte de pénurie de logement toujours plus importante.

En effet, la population croît à un rythme plus rapide en Suisse romande que dans le reste de la Suisse. Pour le cas du canton de Vaud et de Genève, la croissance attendue de la population est d'environ +30 % d'ici à 2050 contre en moyenne +20 % à l'échelle nationale[•]. En parallèle, l'activité de construction est toujours aussi faible, avec moins de 3'000 logements autorisés à la construction en 2023 sur l'ensemble du canton de Vaud[•]. A court et moyen terme, les obstacles réglementaires à la densification et le renchérissement des coûts ne vont pas dans le sens d'une reprise de l'activité de construction. Il est donc probable que la pénurie de logement continue de s'aggraver, en particulier autour de l'arc lémanique.

La population croît à un rythme plus rapide en Suisse romande que dans le reste de la Suisse et le nombre de constructions nouvelles reste insuffisant

La situation économique actuelle laisse également entrevoir des opportunités pour Solvalor 61. La première opportunité concerne les revenus locatifs. Suite aux hausses du taux d'intérêt de référence décidées en juin et décembre 2023, des hausses de loyer ont été annoncées sur le portefeuille. En 2024 et 2025, au vu des taux d'intérêts actuels, une baisse du taux d'intérêt de référence des baux à loyer est probable. La dynamique de hausse des loyers devrait donc ralentir.

La seconde opportunité réside dans la baisse des coûts de financement et des taux d'intérêt. Face à une inflation plus modérée, les conditions d'emprunt se sont significativement améliorées pour Solvalor 61.

Les taux swap à 10 ans étaient de l'ordre de 1.8 % fin juin 2023, ils sont désormais passés sous les 0.8 %[•]. Cela laisse entrevoir une baisse des charges liées aux intérêts hypothécaires.

L'augmentation des cash-flows du fonds reste une priorité pour les prochains exercices dans le but d'augmenter sa distribution

L'augmentation des cash-flows du fonds reste une priorité pour les prochains exercices dans le but d'augmenter sa distribution.

En parallèle, et conformément à sa philosophie de gestion visant la création de valeur à long-terme, le fonds Solvalor 61 continue d'investir dans des projets de densification et de rénovation sur le portefeuille existant. L'exercice 2024-2025 devrait voir la livraison de nombreux projets de surélévation comme sur les immeubles situés à l'avenue des Asters 18-20, à la rue des Voisins 5 et au Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12 à Genève (GE) ainsi qu'au chemin de Chandieu 22 à Lausanne (VD). La livraison de ces projets apportera un état locatif supplémentaire au fonds.

Le travail se poursuit également sur la rénovation du portefeuille Solvalor 61, conformément au plan annoncé lors du dernier exercice. Huit immeubles sont actuellement en cours de rénovation sur le portefeuille et les travaux devraient s'achever dans le courant du prochain exercice. Des demandes de permis sont en cours ou vont prochainement être lancées sur une vingtaine d'immeubles du portefeuille pour lesquels les chantiers seront étalés sur plusieurs exercices.

Finalement, le fonds poursuit son approche sélective concernant les acquisitions, toujours dans le respect strict de la stratégie d'investissement exclusivement résidentielle, romande et urbaine de Solvalor 61. Les principaux leviers de création de valeur au sein du portefeuille restent la réalisation de la réserve locative, la densification, la rénovation énergétique du bâti et l'optimisation de la gestion opérationnelle des immeubles. Ces leviers permettront une croissance du résultat net du fonds à long-terme.

[•] Evolution de la population de 2020 à 2050 : croissance, vieillissement et concentration autour des grandes villes, Office fédéral de la statistique, mai 2020, page 8.
[•] Informations d'emplacement, Wüest Partner, 2024.
[•] Stock Exchanges & Markets, Bonds/fixed income, Swap CHF/10 years, Zürcher Kantonalbank.

04

Rapport de gestion



Fortune du fonds

Au 30 juin 2024, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 14.9 % et s'établit à CHF 1.66 milliard.

Cette progression s'explique d'abord par l'acquisition de nouveaux immeubles au cours de l'exercice, représentant une valeur totale de CHF 174 millions, soit 12 % de la fortune totale au 30 juin 2023. Ces acquisitions concernent un immeuble résidentiel à Yverdon-les-Bains (VD) pour un prix de CHF 20 millions ainsi qu'un quartier résidentiel à Nyon (VD) pour un prix de CHF 140 millions. Ces immeubles renforcent l'allocation résidentielle du fonds tout en s'inscrivant pleinement dans sa stratégie d'investir dans les centres urbains de Suisse romande.

Une émission de 723'473 nouvelles parts a été réalisée en juin 2024 afin de financer ces nouvelles acquisitions, réaliser des investissements dans la construction et la rénovation du portefeuille et réduire la dette hypothécaire du fonds. Cette émission représente un apport de capital d'environ CHF 165 millions pour le fonds.

L'évolution de la fortune totale s'explique également par l'accroissement de la valeur du portefeuille existant. A portefeuille constant, les valorisations des immeubles de Solvalor 61 ont progressé de 3.1% au cours de l'exercice sous revue. Le principal élément expliquant cette progression est la croissance organique des revenus locatifs au cours de la période qui a permis une croissance des valorisations établies par la méthode discounted cash flow (DCF). Le taux d'escompte réel moyen utilisé pour valoriser le portefeuille est resté stable à 2.90 %.

Ce facteur illustre la stabilité des valorisations du portefeuille Solvalor 61 même dans un exercice marqué par un contexte économique moins favorable à l'immobilier résidentiel.

Au 30 juin 2024, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 14.9 % et s'établit à CHF 1.66 milliard

Le coefficient d'endettement est en légère baisse à 15.23 % au 30 juin 2024 contre 15.67 % au 30 juin 2023. Le niveau d'endettement du fonds reste nettement inférieur à la moyenne des fonds immobiliers suisses, conformément à sa stratégie visant à conserver un endettement faible à modéré.

La fortune nette du fonds est de CHF 1.34 milliard, en progression de 14.8 % par rapport au 30 juin 2023. La valeur nette d'inventaire par part est de CHF 231.85. Le rendement de placement sur l'exercice s'élève à 2.87 %, en baisse par rapport à l'exercice 2023 (9.20 %).

Résultat de l'exercice

Le fonds Solvalor 61 enregistre un résultat réalisé de CHF 31 millions pour l'exercice clôturé au 30 juin 2024, en progression de 10.7 % par rapport à l'exercice précédent.

La croissance organique du revenu locatif atteint 1.86 %, soit plus du double des années précédentes

Cette progression s'explique principalement par une croissance des revenus locatifs du fonds. Les revenus locatifs enregistrent une forte hausse de 6.53 % par rapport à l'exercice précédent, soit une croissance de CHF 3.99 millions pour atteindre le niveau de CHF 65.20 millions.

Les acquisitions de nouveaux immeubles à Nyon (VD) et Yverdon-les-Bains (VD), ainsi que l'effet de détention en année pleine des acquisitions conclues lors de l'exercice précédent, ont d'abord contribué de manière importante à cette croissance. Les acquisitions représentent CHF 2.30 millions de revenu locatif supplémentaire au cours de l'exercice sous revue, soit 3.76 % du revenu locatif de l'exercice précédent. Ces transactions ayant été réalisées pendant le 2^e semestre de l'exercice, elles apporteront un revenu locatif supplémentaire en année pleine sur l'exercice suivant.

Par ailleurs, la croissance du revenu locatif s'explique également par les hausses de loyer de CHF 1 million, soit 1.67 % du revenu locatif de l'exercice précédent. Il s'agit de la meilleure performance concernant la croissance organique des loyers depuis 2018, doublant le niveau de croissance moyen observé sur les années précédentes (habituellement 0.70 %). Cet excellent résultat a été rendu possible par les deux hausses successives du taux hypothécaire de référence pour les baux à loyer en juin 2023 et décembre 2023, qui ont permis au fonds d'augmenter ses revenus locatifs.

Finalement, les livraisons des projets de construction pour l'immeuble situé à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne (VD) et à l'Avenue Victor-Ruffy 75 à Lausanne (VD) ainsi que l'aménagement des combles de l'immeuble situé à l'Avenue Floréal 12-14 à Lausanne (VD) apportent encore un revenu locatif supplémentaire de CHF 550'000.-, soit 0.90 % du revenu locatif de l'exercice précédent.

Le taux de pertes sur loyers atteint la valeur historiquement basse de 1.13 % pendant l'exercice sous revue. Il s'agit du taux de pertes sur loyers le plus bas enregistré sur le fonds Solvalor 61 depuis 2016, illustrant à la fois l'attractivité des immeubles du portefeuille et la forte pénurie de logements qui s'installe sur l'arc lémanique. La baisse du taux de pertes sur loyers de 1.39 % à 1.13 % sur l'exercice en cours génère un revenu locatif supplémentaire de CHF 117'000.- pour le fonds et permet à la croissance organique des loyers d'atteindre 1.86 %.

Les intérêts intercalaires concernant les projets de construction en cours (CHF 1 million) ainsi que la participation des souscripteurs aux revenus courus liée à l'émission de capital de juin 2024 (CHF 3.82 millions) complètent les revenus locatifs pour atteindre CHF 70.57 millions de revenu total, en hausse de 12.5 % par rapport à l'exercice précédent.

La marge EBIT est stable par rapport à l'exercice précédent, résultat de la maîtrise des charges hors intérêts hypothécaires

Le total des charges est de CHF 39.55 millions pour l'exercice 2023-2024, soit une hausse de 13.9 % par rapport à l'exercice précédent. Le niveau élevé des intérêts hypothécaires observé sur la totalité de l'exercice explique une grande partie de cette hausse.

Les charges hors intérêts hypothécaires et frais inclus dans le TER sont en hausse de 6.90 % par rapport à l'exercice précédent, qui est en ligne avec la croissance du revenu locatif de 6.53 %. La marge EBIT est stable à 68.60 % contre 69.00 % pendant l'exercice 2022-2023.

Les perspectives de croissance sur le portefeuille de Solvalor 61, en lien avec la hausse de l'état locatif et la baisse à venir des frais hypothécaires, permettent désormais d'augmenter la distribution aux investisseurs. Le dividende versé au titre de l'exercice 2023-2024 va être augmenté de CHF 5.30 à CHF 5.35 par part. Le coefficient de distribution (payout ratio) est de 99.84 % au 30 juin 2024 et, sur la base d'un cours de bourse de CHF 287.- à cette même date, le rendement sur distribution est de 1.85 % contre 1.99 % une année auparavant.

05

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.06.2024 CHF	au 30.06.2023 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	1'386'883.98	5'038'230.88
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'613'617'000.00	1'348'363'000.00
Immeubles à usage mixte	47'420'000.00	58'494'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	—	35'521'000.00
Total des immeubles	1'661'037'000.00	1'442'378'000.00
Autres actifs	1'546'909.70	451'951.90
Fortune totale du fonds	1'663'970'793.68	1'447'868'182.78
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	107'000'000.00	183'000'000.00
Autres engagements à court terme	111'038'340.95	16'668'963.27
Engagements à long terme		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	66'000'000.00	43'000'000.00
Total des passifs	284'038'340.95	242'668'963.27
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'379'932'452.73	1'205'199'219.51
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-38'006'300.00	-36'728'928.00
Fortune nette du fonds	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
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	164'494'278.45	—
Résultat total	35'802'431.07	98'443'020.45
Fortune nette du fonds à la fin de la période	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
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	723'473	—
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	5'787'784	5'064'311
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	231.85	230.73
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	16'126'343.86	16'069'743.86
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	988'158'890.00	877'435'036.00

Compte de résultat

	du 01.07.2023 au 30.06.2024 CHF	du 01.07.2022 au 30.06.2023 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	65'198'155.62	61'204'539.42
Intérêts intercalaires portés à l'actif	997'081.17	1'096'538.58
Participation des souscripteurs aux revenus nets cours	3'821'715.00	—
Autres revenus	437'067.35	344'159.31
Dissolution des provisions pour débiteurs douteux	114'730.00	76'100.00
Total des revenus	70'568'749.14	62'721'337.31
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	5'597'770.40	2'124'449.77
Entretien et réparations ordinaires	3'998'463.64	3'796'737.01
Entretien et réparations extraordinaires	454'309.90	266'603.88
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	4'018'644.44	3'896'619.23
- Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles	2'655'783.50	2'464'458.60
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	4'293'506.72	4'036'308.28
Amortissements des immeubles	61'765.70	25'014.80
Impôts directs	11'429'921.95	11'815'096.57
Frais d'estimation et d'audit	281'140.80	483'918.18
Frais bancaires	54'024.81	20'095.98
Frais de publication, d'impression, autres	229'013.22	164'549.68
Rémunération réglementaire versée à la direction	5'787'128.00	4'922'200.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	664'492.25	628'106.25
Attribution aux provisions pour débiteurs douteux	28'850.00	69'797.00
Total des charges	39'554'815.33	34'713'955.23
Résultats		
Résultat net	31'013'933.81	28'007'382.08
Gains et pertes en capitaux réalisés	—	—
Résultat réalisé	31'013'933.81	28'007'382.08
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation	4'788'497.26	70'435'638.37
Résultat total de l'exercice	35'802'431.07	98'443'020.45
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	31'013'933.81	28'007'382.08
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	36'533'196.60	32'360'111.09
Distribution revenus	30'964'644.40	26'840'848.30
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	30'964'644.40	26'840'848.30
Report à nouveau de revenu ordinaire	5'556'533.43	5'507'244.02
Report à nouveau de gain en capital	12'018.77	12'018.77
Report total à nouveau	5'568'552.20	5'519'262.79

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2024				
Court terme				
Avance à terme fixe	80'000'000.00	1.99 %	28.06.24	31.07.24
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
Total court terme	107'000'000.00			
Long terme (1 à 5 ans)				
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
Avance à terme fixe	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Total long terme	66'000'000.00			
Autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques				
Autre prêt à terme fixe	25'000'000.00	1.75 %	25.03.24	25.09.24
Autre prêt à terme fixe	10'000'000.00	1.58 %	10.04.24	10.10.24
Autre prêt à terme fixe	20'000'000.00	1.55 %	08.05.24	08.11.24
Autre prêt à terme fixe	25'000'000.00	1.60 %	28.06.24	25.09.24
Total long terme	80'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2024	253'000'000.00	1.89 %		

Type	CHF	Taux	Du	Au
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
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
Avance à terme fixe	159'000'000.00	2.22 %	31.01.24	29.02.24
Avance à terme fixe	50'000'000.00	2.22 %	29.02.24	25.03.24
Avance à terme fixe	109'000'000.00	2.22 %	29.02.24	02.04.24
Avance à terme fixe	25'000'000.00	1.99 %	25.03.24	30.04.24
Avance à terme fixe	29'000'000.00	1.99 %	27.03.24	30.04.24
Avance à terme fixe	109'000'000.00	1.99 %	02.04.24	30.04.24
Avance à terme fixe	20'000'000.00	2.17 %	29.04.24	08.05.24
Avance à terme fixe	108'000'000.00	2.17 %	29.04.24	31.05.24
Avance à terme fixe	163'000'000.00	2.17 %	30.04.24	31.05.24
Avance à terme fixe	170'000'000.00	2.15 %	31.05.24	07.06.24
Avance à terme fixe	101'000'000.00	2.15 %	31.05.24	28.06.24

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	20'957'876

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 %	0.38 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00 %	2.94 %
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	5.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)	3.00 %	3.00 %
Pour le travail fourni en relation avec les activités de construction d'immeubles, de rénovations et transformations (art. 19 ch. 6 let. b)	3.00 %	3.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 6 let. c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance (art. 19 ch. 2)	0.10 %	0.044 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 3)	0.50 %	0.50 %

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

Transparence des commissions de gestion

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

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

Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 30'964'644.40 sera versé pour l'exercice clos au 30 juin 2024, ce qui représente un dividende de CHF 5.35 par part. Le coupon N° 94 est encaissable le 3 octobre 2024.

Coupon	CHF par part
Coupon N° 94 provenant du rendement de la fortune immobilière	5.35
Total	5.35

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 2024 est de 4.03 % (30 juin 2023: 4.00 %). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.25 % à 4.63 % (30 juin 2023: de 3.20 % à 5.88 %).

En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré au 30 juin 2024 est resté stable à 2.90 % (30 juin 2023: 2.90 %) et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.23 % à 3.59 % (30 juin 2023: de 2.18 % à 4.83 %).

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est resté stable à 3.08 % (30 juin 2023: 3.08 %). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.53 % à 3.90 % au 30 juin 2024. Ils allaient de 2.48 % à 4.03 % une année auparavant.

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.

Les honoraires payés à l'organe de révision pour l'audit annuel se montent à CHF 91'700.- (30.06.2023 : CHF 89'000.-). L'organe de révision n'a pas fourni d'autres prestations de services au fonds.

Achats et ventes durant la période

Canton, commune, adresse	Date d'achat	Etat locatif CHF	Surfaces résidentielles m ²	Surfaces commerciales m ²	Prix d'achat CHF
Achats					
Immeubles d'habitation					
VD, Yverdon-les-Bains, Rue du Cheminet 31-39	28.03.2024	1'129'380	4'710	—	20'100'000
VD, Nyon, Quartier de la Levratte 8-40	29.04.2024	6'559'890	23'998	1'971	140'000'000
Total des achats					160'100'000

Ventes

Aucune vente pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024

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 30 juin 2024

Événements postérieurs à la date du bilan

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

06

Les immeubles

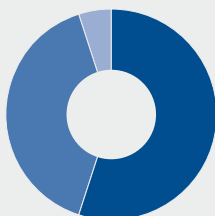


Composition du parc immobilier

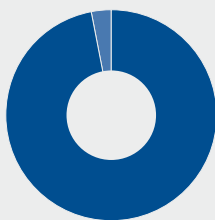
SUISSE
Chiffres résumés du pays

Logements (nb/surface) 3'347/254'702 m²	Valeur vénale VV 1'661'037'000 CHF	Etat locatif EL 74'265'319 CHF	Ratio EL/VV 4.47 %	Vacant de l'exercice* 1.04 %
Surfaces commerciales 13'227 m²	Prix de revient PR 1'297'621'336 CHF	Revenus locatifs 65'198'156 CHF	Ratio EL/PR 5.72 %	Vacant juin 2024 1.06 %

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

Répartition par note macro
selon la valeur vénale au 30 juin 2024


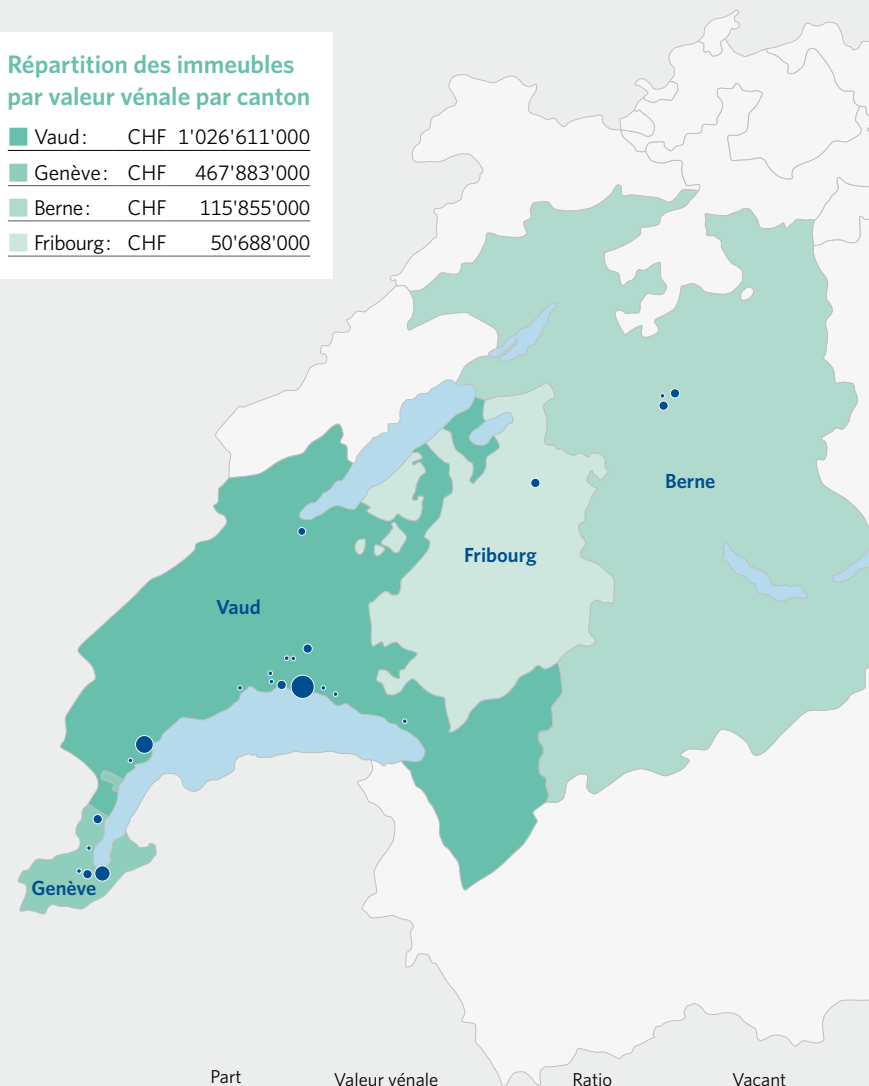
■ Note macro entre 4.5 et 5	55 %
■ Note macro entre 4 et 4.5	40 %
■ Note macro entre 3.5 et 4	5 %

Répartition par utilisation
selon valeurs vénales au 30 juin 2024


■ Immeubles d'habitation	97 %
■ Immeubles à usage mixte	3 %

Répartition des immeubles par valeur vénale par canton

■ Vaud:	CHF 1'026'611'000
■ Genève:	CHF 467'883'000
■ Berne:	CHF 115'855'000
■ Fribourg:	CHF 50'688'000


Répartition des immeubles par canton

	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	61.81 %	1'026'611'000	4.56 %	1.04 %
Genève	28.17 %	467'883'000	4.25 %	0.88 %
Berne	6.97 %	115'855'000	4.38 %	1.48 %
Fribourg	3.05 %	50'688'000	4.91 %	1.25 %
Total	100.00 %	1'661'037'000	4.47 %	1.04 %






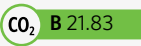

Les immeubles du fonds sont présentés dans la catégorie d'évaluation de la lettre c de l'article 84 alinéa 2 de l'OPC-FINMA. Au 30 juin 2024, aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs du fonds Solvalor 61.









- Notes macros selon Wüest Partner SA en fonction des situations des immeubles applicables au 1^{er} semestre 2024.
- Les immeubles d'habitation en droit de superficie, d'une valeur vénale totale de CHF 48'145'000.-, représente 2.90 % de part du fonds.








Inventaire des immeubles

Les données de l'intensité carbone (CO₂) [kg/m²/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m²/an] sont collectées pour une année entière et ne sont donc pas disponibles pour les immeubles acquis durant l'exercice sous revue. Elles sont fournies par Signa-Terre SA au 31.12.2023 selon la méthodologie SIA 2031 et ne sont pas auditées par Pricewaterhouse-Coopers SA.

BERNE		Chiffres totaux du canton	
 	 Logements (nb/surface) 233/21'458 m²	Revenus locatifs 4'954'299 CHF	Ratio EL/VV 4.38 %
	 Surfaces commerciales 77 m²	Etat locatif EL 5'072'437 CHF	Ratio EL/PR 5.14 %
		Prix de revient PR 98'642'631 CHF	Vacant juin 2024 0.79 %
		Valeur vénale VV 115'855'000 CHF	

BERNE		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'031'137 CHF	Ratio EL/VV 5.16 %	Vacant de l'exercice 1.29 %
	 Logements (nb/surface) 60/3'667 m²	Etat locatif EL 1'065'208 CHF	Ratio EL/PR 5.71 %	Vacant juin 2024 0.15 %
	 Surfaces commerciales 77 m²	Prix de revient PR 18'665'246 CHF		
		Valeur vénale VV 20'636'000 CHF		
		 Chauffage Gaz		
				

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'744'584 CHF	Ratio EL/VV 3.89 %	Vacant de l'exercice 2.00 %
	 Logements (nb/surface) 71/7'456 m²	Etat locatif EL 1'782'000 CHF	Ratio EL/PR 4.54 %	Vacant juin 2024 1.61 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 39'267'328 CHF		
		Valeur vénale VV 45'812'000 CHF		
		 Chauffage Pompe à chaleur		
		 Photovoltaïque 91.23 kW		

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A-6B		
	 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 774'296 CHF	Ratio EL/VV 3.92 %	Vacant de l'exercice 1.87 %
	 Logements (nb/surface) 30/3'143 m²	Etat locatif EL 789'036 CHF	Ratio EL/PR 4.57 %	Vacant juin 2024 0.97 %
	 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 17'279'031 CHF		
		Valeur vénale VV 20'135'000 CHF		
		 Chauffage Pompe à chaleur		
		 Photovoltaïque 91.22 kW		

WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
72/7'192 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
1'404'282 CHF

Etat locatif EL
1'436'193 CHF

Prix de revient PR
23'431'027 CHF

Valeur vénale VV
29'272'000 CHF

Ratio EL/VV
4.91 %

Ratio EL/PR
6.13 %



Chauffage
Gaz

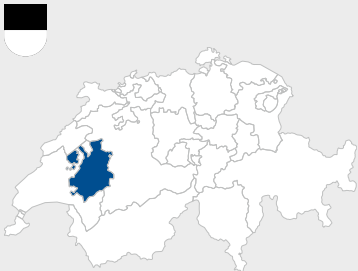
Vacant de l'exercice
0.76 %


Vacant juin 2024
0.15 %


CO₂ B 22.38

IE C 100.23

FRIBOURG Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface)
157/16'607 m²

 Surfaces commerciales
145 m²

Revenus locatifs
2'445'806 CHF

Etat locatif EL
2'487'924 CHF

Prix de revient PR
47'502'796 CHF


Valeur vénale VV
50'688'000 CHF


Ratio EL/VV
4.91 %


Ratio EL/PR
5.24 %


Vacant de l'exercice
1.25 %


Vacant juin 2024
0.46 %

FRIBOURG Route de Schiffenen 3 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
15/1'475 m²

 Surfaces commerciales
108 m²

Revenus locatifs
235'272 CHF

Etat locatif EL
235'272 CHF

Prix de revient PR
4'461'490 CHF


Valeur vénale VV
4'636'000 CHF


Ratio EL/VV
5.07 %


Ratio EL/PR
5.27 %


Vacant de l'exercice
0.00 %


Vacant juin 2024
0.00 %


 Chauffage
à distance


 **CO₂ B 13.00**


 **IE D 119.16**

FRIBOURG Route de Schiffenen 5 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
15/1'468 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
218'936 CHF

Etat locatif EL
222'816 CHF

Prix de revient PR
4'192'223 CHF


Valeur vénale VV
4'280'000 CHF


Ratio EL/VV
5.21 %


Ratio EL/PR
5.31 %


Vacant de l'exercice
0.24 %


Vacant juin 2024
0.00 %


 Chauffage
à distance


 **CO₂ B 13.26**


 **IE D 121.01**

FRIBOURG Route de Schiffenen 8, 10, 12 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
45/5'078 m²

 Surfaces commerciales
37 m²

Revenus locatifs
693'360 CHF

Etat locatif EL
706'140 CHF

Prix de revient PR
13'262'995 CHF


Valeur vénale VV
13'500'000 CHF


Ratio EL/VV
5.23 %


Ratio EL/PR
5.32 %


Vacant de l'exercice
1.56 %


Vacant juin 2024
0.13 %


 Chauffage
à distance


 **CO₂ B 13.26**


 **IE D 121.88**

FRIBOURG Route de Schiffenen 9, 9A, 11 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
38/3'713 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
601'552 CHF

Etat locatif EL
612'372 CHF

Prix de revient PR
11'896'121 CHF


Valeur vénale VV
13'747'000 CHF


Ratio EL/VV
4.45 %


Ratio EL/PR
5.15 %

Vacant de l'exercice
0.90 %

Vacant juin 2024
0.00 %

 Chauffage
à distance

 **CO₂ A 8.57**

 **IE C 78.10**

FRIBOURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
44/4'873 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
696'686 CHF

Etat locatif EL
711'324 CHF

Prix de revient PR
13'689'968 CHF

Valeur vénale VV
14'525'000 CHF

Ratio EL/VV
4.90 %

Ratio EL/PR
5.20 %

Vacant de l'exercice
1.97 %

Vacant juin 2024
1.48 %



Chauffage
à distance



CO₂ B 14.55





Photovoltaïque
72.20 kW

IE D 134.10

GENÈVE Chiffres totaux du canton

 Logements (nb/surface)
908/63'387 m²

 Surfaces commerciales
2'503 m²

Revenus locatifs
19'562'691 CHF

Etat locatif EL
19'906'793 CHF

Prix de revient PR
341'385'354 CHF


Valeur vénale VV
467'883'000 CHF


Ratio EL/VV
4.25 %


Ratio EL/PR
5.83 %


Vacant de l'exercice
0.88 %


Vacant juin 2024
1.04 %

CAROUGE Rue de la Filature 42 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
22/872 m²

 Surfaces commerciales
140 m²

Revenus locatifs
297'564 CHF


Etat locatif EL
299'280 CHF

Prix de revient PR
9'960'641 CHF

Valeur vénale VV
10'050'000 CHF


Ratio EL/VV
2.98 %


Ratio EL/PR
3.00 %


 Chauffage
Gaz


Vacant de l'exercice
0.15 %


Vacant juin 2024
0.00 %

GENÈVE Rue des Asters 18 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
38/1'707 m²

 Surfaces commerciales
532 m²

Revenus locatifs
544'788 CHF


Etat locatif EL
549'329 CHF

Prix de revient PR
11'564'122 CHF

Valeur vénale VV
14'126'000 CHF


Ratio EL/VV
3.89 %


Ratio EL/PR
4.75 %


 Chauffage
Mazout


Vacant de l'exercice
0.11 %


Vacant juin 2024
0.00 %


 **C 37.49**


 **D 128.54**

GENÈVE Rue des Asters 20 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
42/1'775 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
504'821 CHF


Etat locatif EL
508'308 CHF

Prix de revient PR
11'764'149 CHF

Valeur vénale VV
13'364'000 CHF


Ratio EL/VV
3.80 %


Ratio EL/PR
4.32 %


 Chauffage
Mazout


Vacant de l'exercice
0.11 %


Vacant juin 2024
0.00 %


 **C 37.42**


 **D 128.20**

GENÈVE Rue de l'Athénée 23 



 Type d'immeuble
Habitation

 Logements (nb/surface)
31/1'937 m²

 Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
483'502 CHF


Etat locatif EL
492'216 CHF

Prix de revient PR
5'800'264 CHF

Valeur vénale VV
10'392'000 CHF


Ratio EL/VV
4.74 %


Ratio EL/PR
8.49 %

 Chauffage
Mazout


Vacant de l'exercice
0.26 %

Vacant juin 2024
3.03 %

 **C 31.78**

 **C 107.93**

GENÈVE Rue de l'Aubépine 12



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'051 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
271'054 CHF

Etat locatif EL
274'512 CHF

Prix de revient PR
3'204'952 CHF

Valeur vénale VV
6'126'000 CHF

Ratio EL/VV
4.48 %

Ratio EL/PR
8.57 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 25.80

IE D 115.47

Vacant de l'exercice
1.04 %

Vacant juin 2024
0.00 %

GENÈVE Rue de Chandieu 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/1'584 m²

Surfaces commerciales
162 m²

Revenus locatifs
514'129 CHF

Etat locatif EL
516'924 CHF

Prix de revient PR
7'291'256 CHF

Valeur vénale VV
9'953'000 CHF

Ratio EL/VV
5.19 %

Ratio EL/PR
7.09 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 25.65

IE D 115.70

Vacant de l'exercice
0.11 %

Vacant juin 2024
0.00 %

GENÈVE Rue de Chandieu 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'408 m²

Surfaces commerciales
114 m²

Revenus locatifs
476'107 CHF

Etat locatif EL
484'752 CHF

Prix de revient PR
6'882'357 CHF

Valeur vénale VV
9'410'000 CHF

Ratio EL/VV
5.15 %

Ratio EL/PR
7.04 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 25.68

IE D 115.94

Vacant de l'exercice
1.32 %

Vacant juin 2024
0.00 %

GENÈVE Quai Charles-Page 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
27/1'359 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
422'233 CHF

Etat locatif EL
426'164 CHF

Prix de revient PR
5'065'330 CHF

Valeur vénale VV
9'603'000 CHF

Ratio EL/VV
4.44 %

Ratio EL/PR
8.41 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 30.37

IE D 136.04

Vacant de l'exercice
0.38 %

Vacant juin 2024
0.00 %

GENÈVE Quai Charles-Page 17



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'401 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
422'432 CHF

Etat locatif EL
428'328 CHF

Prix de revient PR
5'269'602 CHF

Valeur vénale VV
9'836'000 CHF

Ratio EL/VV
4.35 %

Ratio EL/PR
8.13 %

Chauffage
Gaz


CO₂ C 30.23

IE D 135.06

Vacant de l'exercice
0.05 %

Vacant juin 2024
0.00 %

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/2'850 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
965'142 CHF

Etat locatif EL
984'648 CHF

Prix de revient PR
13'180'479 CHF

Valeur vénale VV
22'065'000 CHF

Ratio EL/VV
4.46 %

Ratio EL/PR
7.47 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 19.58

IE C 89.45

Vacant de l'exercice
1.86 %

Vacant juin 2024
1.40 %

GENÈVE Rue Guye 1, 3, 5, 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
114/6'410 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
2'124'559 CHF

Etat locatif EL
2'171'724 CHF

Prix de revient PR
72'341'306 CHF

Valeur vénale VV
76'525'000 CHF

Ratio EL/VV
2.84 %

Ratio EL/PR
3.00 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
96.43 kW


CO₂ C 27.14

IE D 124.83

Vacant de l'exercice
0.90 %

Vacant juin 2024
2.33 %

GENÈVE Rue de la Maladière 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
36/2'347 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
581'972 CHF

Etat locatif EL
587'192 CHF

Prix de revient PR
7'546'901 CHF

Valeur vénale VV
11'942'000 CHF

Ratio EL/VV
4.92 %

Ratio EL/PR
7.78 %

Chauffage
Mazout


CO₂ C 28.89

IE C 98.37

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
0.00 %

GENÈVE Route de Malagnou 4



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
16/2'048 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Revenus locatifs
553'538 CHF

Etat locatif EL
568'056 CHF

Prix de revient PR
7'258'137 CHF

Valeur vénale VV
12'970'000 CHF

Ratio EL/VV
4.38 %

Ratio EL/PR
7.83 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 17.75

IE C 79.97

Vacant de l'exercice
2.29 %

Vacant juin 2024
5.47 %

GENÈVE Route de Malagnou 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'919 m²

Surfaces commerciales
179 m²

Revenus locatifs
550'064 CHF

Etat locatif EL
558'696 CHF

Prix de revient PR
7'898'364 CHF

Valeur vénale VV
12'730'000 CHF

Ratio EL/VV
4.39 %

Ratio EL/PR
7.07 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 21.88

IE C 97.93

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
0.00 %

GENÈVE Rue Marignac 1, 3

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 43/3'497 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 1'137'549 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'153'272 CHF</p> <p>Prix de revient PR 17'075'202 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 24'550'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.70 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.75 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> CO₂ B 20.99 IE C 92.97 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.59 %</p> <p>Vacant juin 2024 1.04 %</p>

GENÈVE Rue Micheli-du-Crest 1

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 11/1'322 m²</p> <p> Surfaces commerciales 197 m²</p>	<p>Revenus locatifs 485'810 CHF</p> <p>Etat locatif EL 487'428 CHF</p> <p>Prix de revient PR 3'934'992 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'766'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.99 %</p> <p>Ratio EL/PR 12.39 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> CO₂ C 28.72 IE D 127.58 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p>

GENÈVE Rue de l'Orangerie 6

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 19/1'087 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 295'680 CHF</p> <p>Etat locatif EL 297'228 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'484'444 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 5'956'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.99 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.63 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> CO₂ B 26.04 IE D 116.23 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 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 580'057 CHF</p> <p>Etat locatif EL 596'964 CHF</p> <p>Prix de revient PR 15'437'544 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 16'209'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.68 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.87 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> CO₂ B 25.36 IE D 113.09 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p>

GENÈVE Avenue Peschier 22

<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 28/1'959 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 865'555 CHF</p> <p>Etat locatif EL 876'036 CHF</p> <p>Prix de revient PR 10'765'504 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 19'777'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.43 %</p> <p>Ratio EL/PR 8.14 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> CO₂ B 25.36 IE D 113.09 </div>
		<p>Vacant de l'exercice 0.70 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.25 %</p>

GENÈVE Rue des Voisins 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'650 m²

Surfaces commerciales
148 m²

Revenus locatifs
539'521 CHF

Etat locatif EL
547'236 CHF

Prix de revient PR
10'896'253 CHF

Valeur vénale VV
13'130'000 CHF

Ratio EL/VV
4.17 %

Ratio EL/PR
5.02 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 24.47

IE C 110.82

Vacant de l'exercice
0.81 %

Vacant juin 2024
1.10 %

GRAND-LANCY Chemin des Palettes 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
22/2'398 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
595'312 CHF

Etat locatif EL
606'852 CHF

Prix de revient PR
7'783'029 CHF

Valeur vénale VV
8'962'000 CHF

Ratio EL/VV
6.77 %

Ratio EL/PR
7.80 %

Chauffage
à distance


CO₂ B 20.14

IE D 138.10

Vacant de l'exercice
0.55 %

Vacant juin 2024
0.20 %

GRAND-SACONNEX Chemin des Fins 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/993 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
444'190 CHF

Etat locatif EL
461'076 CHF

Prix de revient PR
5'006'112 CHF

Valeur vénale VV
9'908'000 CHF

Ratio EL/VV
4.65 %

Ratio EL/PR
9.21 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 22.29

IE C 100.88

Vacant de l'exercice
3.50 %

Vacant juin 2024
1.50 %

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
148/9'613 m²

Surfaces commerciales
931 m²

Revenus locatifs
2'881'526 CHF

Etat locatif EL
2'907'550 CHF

Prix de revient PR
38'617'033 CHF

Valeur vénale VV
65'214'000 CHF

Ratio EL/VV
4.46 %

Ratio EL/PR
7.53 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
80.80 kW


CO₂ B 24.11

IE D 111.40

Vacant de l'exercice
0.10 %

Vacant juin 2024
0.05 %

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'709 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
403'163 CHF

Etat locatif EL
421'339 CHF

Prix de revient PR
7'476'347 CHF

Valeur vénale VV
8'449'000 CHF

Ratio EL/VV
4.99 %

Ratio EL/PR
5.64 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 26.82

IE D 122.08

Vacant de l'exercice
2.21 %

Vacant juin 2024
0.43 %

PETIT-SACONNEX Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 771'264 CHF	Ratio EL/VV 4.66 %	Vacant de l'exercice 4.16 %
	Logements (nb/surface) 22/2'031 m²	Etat locatif EL 813'208 CHF	Ratio EL/PR 5.32 %	Vacant juin 2024 3.62 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 15'297'160 CHF	Chauffage B 24.43 Gaz C 110.62	
		Valeur vénale VV 17'468'000 CHF		

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 789'068 CHF	Ratio EL/VV 4.65 %	Vacant de l'exercice 1.51 %
	Logements (nb/surface) 34/2'787 m²	Etat locatif EL 801'204 CHF	Ratio EL/PR 5.76 %	Vacant juin 2024 3.05 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'904'418 CHF	Chauffage B 20.87 Gaz C 95.53 Photovoltaïque 62.20 kW	
		Valeur vénale VV 17'244'000 CHF		

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 16, 18

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 473'007 CHF	Ratio EL/VV 4.68 %	Vacant de l'exercice 2.23 %
	Logements (nb/surface) 16/1'495 m²	Etat locatif EL 486'972 CHF	Ratio EL/PR 6.31 %	Vacant juin 2024 2.22 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'719'407 CHF	Chauffage B 21.43 Gaz C 99.55 Photovoltaïque 62.20 kW	
		Valeur vénale VV 10'411'000 CHF		

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

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 589'085 CHF	Ratio EL/VV 5.11 %	Vacant de l'exercice 0.67 %
	Logements (nb/surface) 30/2'142 m²	Etat locatif EL 600'300 CHF	Ratio EL/PR 7.54 %	Vacant juin 2024 0.00 %
	Surfaces commerciales 52 m²	Prix de revient PR 7'960'052 CHF	Chauffage C 27.08 Gaz D 120.98	
		Valeur vénale VV 11'747'000 CHF		

VAUD Chiffres totaux du canton

Logements (nb/surface)
2'049/153'250 m²

Surfaces commerciales
10'502 m²

Revenus locatifs
38'235'360 CHF

Etat locatif EL
46'798'165 CHF

Prix de revient PR
810'090'554 CHF

Valeur vénale VV
1'026'611'000 CHF

Ratio EL/VV
4.56 %

Ratio EL/PR
5.78 %

Vacant de l'exercice
1.04 %

Vacant juin 2024
1.13 %

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

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
80/5'822 m²

Surfaces commerciales
597 m²

Revenus locatifs
1'555'975 CHF

Etat locatif EL
1'583'124 CHF

Prix de revient PR
16'335'527 CHF

Valeur vénale VV
28'392'000 CHF

Ratio EL/VV
5.58 %

Ratio EL/PR
9.69 %

Vacant de l'exercice
0.16 %

Vacant juin 2024
0.07 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 41.12

IE D 141.73

CHAVANNES Avenue de Préfaully 25B-25C

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
45/3'504 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
872'913 CHF

Etat locatif EL
888'948 CHF

Prix de revient PR
13'138'121 CHF

Valeur vénale VV
15'944'000 CHF

Ratio EL/VV
5.58 %

Ratio EL/PR
6.77 %

Vacant de l'exercice
0.58 %

Vacant juin 2024
0.70 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 22.15

IE C 101.05

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

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/1'721 m²

Surfaces commerciales
366 m²

Revenus locatifs
371'173 CHF

Etat locatif EL
397'668 CHF

Prix de revient PR
13'148'779 CHF

Valeur vénale VV
11'762'000 CHF

Ratio EL/VV
3.38 %

Ratio EL/PR
3.02 %

Vacant de l'exercice
0.19 %

Vacant juin 2024
0.18 %

Chauffage
Gaz

ECUBLENS Route du Bois 8

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
27/1'436 m²

Surfaces commerciales
203 m²

Revenus locatifs
413'356 CHF

Etat locatif EL
420'096 CHF

Prix de revient PR
7'662'417 CHF

Valeur vénale VV
10'314'000 CHF

Ratio EL/VV
4.07 %

Ratio EL/PR
5.48 %

Vacant de l'exercice
0.47 %


Vacant juin 2024
0.00 %

Chauffage
à distance

CO₂ B 12.55

IE D 114.37

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
1'652'940 CHF

Etat locatif EL
1'673'196 CHF

Prix de revient PR
21'777'826 CHF

Valeur vénale VV
32'522'000 CHF

Ratio EL/VV
5.14 %

Ratio EL/PR
7.68 %


Vacant de l'exercice
0.44 %

Vacant juin 2024
0.34 %

Chauffage
Gaz **B 24.25**

C 109.69

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
366'682 CHF

Etat locatif EL
400'140 CHF

Prix de revient PR
6'637'944 CHF

Valeur vénale VV
8'497'000 CHF

Ratio EL/VV
4.71 %

Ratio EL/PR
6.03 %


Vacant de l'exercice
3.19 %

Vacant juin 2024
3.71 %

Chauffage
Mazout **B 24.62**

C 84.67

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/2'354 m²

Surfaces commerciales
509 m²

Revenus locatifs
683'206 CHF

Etat locatif EL
696'984 CHF

Prix de revient PR
8'797'477 CHF

Valeur vénale VV
11'752'000 CHF

Ratio EL/VV
5.93 %

Ratio EL/PR
7.92 %


Vacant de l'exercice
0.25 %

Vacant juin 2024
0.21 %

Chauffage
à distance **A 10.84**

C 97.03

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
875'768 CHF

Etat locatif EL
893'064 CHF

Prix de revient PR
14'020'038 CHF

Valeur vénale VV
17'585'000 CHF

Ratio EL/VV
5.08 %

Ratio EL/PR
6.37 %


Vacant de l'exercice
0.65 %

Vacant juin 2024
0.24 %

Chauffage
à distance **A 7.74**

B 69.36

LAUSANNE Avenue de Bethusy 26



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'432 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
360'845 CHF

Etat locatif EL
363'432 CHF

Prix de revient PR
4'216'958 CHF

Valeur vénale VV
7'230'000 CHF

Ratio EL/VV
5.03 %

Ratio EL/PR
8.62 %


Vacant de l'exercice
0.00 %


Vacant juin 2024
0.00 %







Chauffage
à distance **A 8.31**


B 75.39


Immeuble en droit de superficie







LAUSANNE Chemin de Chandieu 22 





<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 33/1'745 m²</p> <p> Surfaces commerciales 143 m²</p>	<p>Revenus locatifs 516'357 CHF</p> <p>Etat locatif EL 537'523 CHF</p> <p>Prix de revient PR 10'604'646 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 13'256'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.05 %</p> <p>Ratio EL/PR 5.07 %</p> <hr/> <p> Chauffage Mazout</p>	<p>Vacant de l'exercice 2.61 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p> <hr/> <p> C 27.53</p> <p> C 93.82</p>
--	--	--	---







LAUSANNE Avenue de Cour 21, 23 





<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 34/2'076 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 671'946 CHF</p> <p>Etat locatif EL 683'796 CHF</p> <p>Prix de revient PR 10'335'356 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 13'846'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.94 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.62 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.11 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p> <hr/> <p> A 5.64</p> <p> B 51.99</p>
--	--	--	--







LAUSANNE Avenue Edouard Dapples 34A-34G 





<p> Type d'immeuble Mixte</p> <p> Logements (nb/surface) 3/366 m²</p> <p> Surfaces commerciales 599 m²</p>	<p>Revenus locatifs 241'580 CHF</p> <p>Etat locatif EL 245'592 CHF</p> <p>Prix de revient PR 2'708'671 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 4'467'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.50 %</p> <p>Ratio EL/PR 9.07 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p> <hr/> <p> C 23.23</p> <p> C 102.99</p>
--	--	---	--







LAUSANNE Avenue de Fantaisie 6 




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 15/1'196 m²</p> <p> Surfaces commerciales 48 m²</p>	<p>Revenus locatifs 321'949 CHF</p> <p>Etat locatif EL 324'996 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'622'230 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 6'206'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.24 %</p> <p>Ratio EL/PR 7.03 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.29 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p> <hr/> <p> C 31.88</p> <p> D 142.14</p>
---	--	---	--

LAUSANNE Avenue Floréal 1 




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 13/1'117 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 270'272 CHF</p> <p>Etat locatif EL 278'448 CHF</p> <p>Prix de revient PR 4'356'256 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 5'344'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.21 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.39 %</p> <hr/> <p> Chauffage Gaz</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p> <hr/> <p> C 31.88</p> <p> D 142.14</p>
--	--	---	--

LAUSANNE Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 836'775 CHF	Ratio EL/VV 4.30 %	Vacant de l'exercice 0.08 %
Logements (nb/surface) 36/2'992 m²	Etat locatif EL 841'740 CHF	Ratio EL/PR 6.16 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'665'203 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 19'560'000 CHF	B 22.13	
		C 100.75	

LAUSANNE Avenue Floréal 14




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 338'294 CHF	Ratio EL/VV 3.93 %	Vacant de l'exercice 0.40 %
Logements (nb/surface) 15/1'263 m²	Etat locatif EL 341'484 CHF	Ratio EL/PR 6.11 %	Vacant juin 2024 0.63 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'587'513 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 8'697'000 CHF	C 30.77	
		D 136.80	

LAUSANNE Avenue William-Fraisse 12




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 448'450 CHF	Ratio EL/VV 4.83 %	Vacant de l'exercice 0.37 %
Logements (nb/surface) 12/1'459 m²	Etat locatif EL 456'264 CHF	Ratio EL/PR 8.29 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales 476 m²	Prix de revient PR 5'503'403 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 9'437'000 CHF	A 10.18	
		C 93.20	

LAUSANNE Avenue de France 80





Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 192'212 CHF	Ratio EL/VV 5.33 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 9/626 m²	Etat locatif EL 194'040 CHF	Ratio EL/PR 7.20 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 2'695'505 CHF	Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 3'641'000 CHF	D 40.83	
		D 138.29	







LAUSANNE Avenue de France 87





Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 272'951 CHF	Ratio EL/VV 4.94 %	Vacant de l'exercice 0.07 %
Logements (nb/surface) 11/941 m²	Etat locatif EL 278'580 CHF	Ratio EL/PR 6.65 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'190'747 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 5'637'000 CHF	B 22.75	
		C 103.96	







LAUSANNE Rue Jean-Louis Galliard 2 





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 252'714 CHF	Ratio EL/VV 5.46 %	Vacant de l'exercice 0.31 %
 Logements (nb/surface) 11/715 m²	Etat locatif EL 255'792 CHF	Ratio EL/PR 13.17 %	Vacant juin 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales 149 m²	Prix de revient PR 1'942'960 CHF		
	Valeur vénale VV 4'686'000 CHF		
		 Chauffage Gaz	 C 27.37
			 D 122.49







LAUSANNE Avenue de la Gare 36 





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 320'955 CHF	Ratio EL/VV 5.47 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
 Logements (nb/surface) 16/1'019 m²	Etat locatif EL 330'948 CHF	Ratio EL/PR 12.34 %	Vacant juin 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales 110 m²	Prix de revient PR 2'682'211 CHF		
	Valeur vénale VV 6'046'000 CHF		
		 Chauffage Mazout	 C 31.32
			 C 106.52







LAUSANNE Avenue de la Gare 38 





 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 271'823 CHF	Ratio EL/VV 5.53 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
 Logements (nb/surface) 15/820 m²	Etat locatif EL 277'020 CHF	Ratio EL/PR 11.62 %	Vacant juin 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales 86 m²	Prix de revient PR 2'383'403 CHF		
	Valeur vénale VV 5'010'000 CHF		
		 Chauffage Mazout	 C 31.50
			 C 107.80







LAUSANNE Avenue de la Gare 40 




 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 498'699 CHF	Ratio EL/VV 5.25 %	Vacant de l'exercice 0.24 %
 Logements (nb/surface) 31/1'659 m²	Etat locatif EL 513'252 CHF	Ratio EL/PR 12.08 %	Vacant juin 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'249'575 CHF		
	Valeur vénale VV 9'776'000 CHF		
		 Chauffage Mazout	 C 32.22
			 C 112.93

LAUSANNE Avenue de la Gare 42 



 Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 419'762 CHF	Ratio EL/VV 5.24 %	Vacant de l'exercice 0.53 %
 Logements (nb/surface) 27/1'515 m²	Etat locatif EL 430'524 CHF	Ratio EL/PR 12.08 %	Vacant juin 2024 0.00 %
 Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'564'850 CHF		
	Valeur vénale VV 8'220'000 CHF		
		 Chauffage Mazout	 C 31.32
			 C 106.55

LAUSANNE Boulevard de Grancy 20



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
18/2'288 m²

Surfaces commerciales
663 m²

Revenus locatifs
695'759 CHF

Etat locatif EL
719'688 CHF

Prix de revient PR
7'564'886 CHF

Valeur vénale VV
14'490'000 CHF

Ratio EL/VV
4.97 %

Ratio EL/PR
9.51 %

Chauffage
Gaz


Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
0.00 %

CO₂ D 42.27

IE F 188.17

LAUSANNE Boulevard de Grancy 47, 49



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
17/1'827 m²

Surfaces commerciales
1'174 m²

Revenus locatifs
800'640 CHF

Etat locatif EL
820'080 CHF

Prix de revient PR
11'812'579 CHF

Valeur vénale VV
17'440'000 CHF

Ratio EL/VV
4.70 %

Ratio EL/PR
6.94 %

Chauffage
à distance

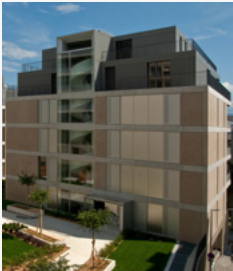
Vacant de l'exercice
0.68 %

Vacant juin 2024
0.04 %

CO₂ B 11.95

IE C 109.29

LAUSANNE Rue de la Grotte 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'264 m²

Surfaces commerciales
60 m²

Revenus locatifs
550'763 CHF

Etat locatif EL
557'040 CHF

Prix de revient PR
7'977'945 CHF

Valeur vénale VV
13'120'000 CHF

Ratio EL/VV
4.25 %

Ratio EL/PR
6.98 %

Chauffage
à distance


Vacant de l'exercice
0.48 %

Vacant juin 2024
0.60 %

CO₂ A 7.34

IE B 66.14

LAUSANNE Rue de la Grotte 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'148 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
480'027 CHF

Etat locatif EL
484'704 CHF

Prix de revient PR
7'021'179 CHF

Valeur vénale VV
11'290'000 CHF

Ratio EL/VV
4.29 %

Ratio EL/PR
6.90 %

Chauffage
à distance


Vacant de l'exercice
0.06 %

Vacant juin 2024
0.00 %

CO₂ A 7.55

IE B 67.60

LAUSANNE Rue de la Grotte 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
11/1'089 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
428'650 CHF

Etat locatif EL
436'008 CHF

Prix de revient PR
6'314'924 CHF

Valeur vénale VV
10'130'000 CHF

Ratio EL/VV
4.30 %

Ratio EL/PR
6.90 %

Chauffage
à distance

Vacant de l'exercice
1.41 %


Vacant juin 2024
0.77 %

CO₂ A 7.47

IE B 67.04


Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue de Jurigoz 4




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 259'475 CHF	Ratio EL/VV 5.67 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 14/1'109 m²	Etat locatif EL 262'608 CHF	Ratio EL/PR 6.99 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'758'586 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 4'630'000 CHF	CO ₂ C 37.33	
		IE E 168.88	

LAUSANNE Avenue Juste-Olivier 19




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 296'571 CHF	Ratio EL/VV 4.64 %	Vacant de l'exercice 0.05 %
Logements (nb/surface) 14/1'115 m²	Etat locatif EL 302'436 CHF	Ratio EL/PR 7.06 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'282'412 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 6'524'000 CHF	CO ₂ B 25.17	
		IE D 112.26	

LAUSANNE Rue du Liseron 1A-1F




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 291'312 CHF	Ratio EL/VV 4.66 %	Vacant de l'exercice 2.07 %
Logements (nb/surface) 6/720 m²	Etat locatif EL 297'024 CHF	Ratio EL/PR 5.89 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 5'046'447 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 6'375'000 CHF	CO ₂ B 14.60	
		IE B 65.50	

LAUSANNE Chemin François-de-Lucinge 2



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 540'491 CHF	Ratio EL/VV 4.56 %	Vacant de l'exercice 0.18 %
Logements (nb/surface) 21/1'861 m²	Etat locatif EL 549'348 CHF	Ratio EL/PR 11.00 %	Vacant juin 2024 0.55 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'995'742 CHF	Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 12'050'000 CHF	CO ₂ C 32.73	
		IE C 111.12	


LAUSANNE Avenue Marc-Dufour 1



Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 231'393 CHF	Ratio EL/VV 5.34 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 5/393 m²	Etat locatif EL 235'452 CHF	Ratio EL/PR 7.65 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales 260 m²	Prix de revient PR 3'078'100 CHF	Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 4'407'000 CHF	CO ₂ D 49.02	
		IE E 166.03	


● Immeuble en droit de superficie

LAUSANNE Avenue de Mon-Loisir 5




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 149'128 CHF	Ratio EL/VV 5.15 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 9/480 m²	Etat locatif EL 153'496 CHF	Ratio EL/PR 10.51 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 1'460'800 CHF	Chauffage Gaz <div style="float: right;"> CO₂ C 27.31 IE D 121.84 </div>	
	Valeur vénale VV 2'981'000 CHF		

LAUSANNE Avenue d'Ouchy 64




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 708'667 CHF	Ratio EL/VV 5.38 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 39/2'189 m²	Etat locatif EL 719'712 CHF	Ratio EL/PR 7.89 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales 164 m²	Prix de revient PR 9'122'076 CHF	Chauffage Mazout <div style="float: right;"> CO₂ C 34.81 IE D 119.13 </div>	
	Valeur vénale VV 13'388'000 CHF		

LAUSANNE Chemin des Platanes 1, 3




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 263'079 CHF	Ratio EL/VV 5.16 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 16/932 m²	Etat locatif EL 266'448 CHF	Ratio EL/PR 7.30 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'648'453 CHF	Chauffage Mazout <div style="float: right;"> CO₂ C 32.17 IE C 115.19 </div>	
	Valeur vénale VV 5'162'000 CHF		

LAUSANNE Chemin des Platanes 5, 7





Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 233'263 CHF	Ratio EL/VV 5.20 %	Vacant de l'exercice 0.47 %
Logements (nb/surface) 11/807 m²	Etat locatif EL 237'264 CHF	Ratio EL/PR 7.62 %	Vacant juin 2024 0.51 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'113'910 CHF	Chauffage Mazout <div style="float: right;"> CO₂ D 40.92 IE D 140.28 </div>	
	Valeur vénale VV 4'564'000 CHF		







LAUSANNE Chemin des Platanes 9, 11





Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 220'787 CHF	Ratio EL/VV 5.20 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 13/836 m²	Etat locatif EL 222'360 CHF	Ratio EL/PR 7.72 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 2'880'959 CHF	Chauffage Mazout <div style="float: right;"> CO₂ C 32.10 IE C 112.89 </div>	
	Valeur vénale VV 4'273'000 CHF		







LAUSANNE Chemin des Platanes 13, 15 





<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 12/798 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 215'818 CHF</p> <p>Etat locatif EL 219'216 CHF</p> <p>Prix de revient PR 3'058'693 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 4'339'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.05 %</p> <p>Ratio EL/PR 7.17 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Mazout</p>	<p> C 35.60</p> <p> D 122.59</p>







LAUSANNE Avenue Rambert 14 





<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 9/567 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 157'124 CHF</p> <p>Etat locatif EL 157'500 CHF</p> <p>Prix de revient PR 1'318'396 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 2'850'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.53 %</p> <p>Ratio EL/PR 11.95 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Mazout</p>	<p> C 40.45</p> <p> D 136.22</p>







LAUSANNE Avenue Rambert 18 





<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 7/491 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 138'321 CHF</p> <p>Etat locatif EL 141'420 CHF</p> <p>Prix de revient PR 2'105'422 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 2'500'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.66 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.72 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 1.86 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Mazout</p>	<p> D 47.89</p> <p> E 162.58</p>







LAUSANNE Chemin du Reposoir 10 




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 13/964 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 262'342 CHF</p> <p>Etat locatif EL 263'736 CHF</p> <p>Prix de revient PR 3'400'355 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 4'755'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.55 %</p> <p>Ratio EL/PR 7.76 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.04 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Mazout</p>	<p> D 49.55</p> <p> E 168.51</p>

LAUSANNE Chemin du Reposoir 14B 




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 13/754 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 190'768 CHF</p> <p>Etat locatif EL 199'632 CHF</p> <p>Prix de revient PR 2'883'537 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 3'670'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.44 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.92 %</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p>
		<p> Chauffage Mazout</p>	<p> D 46.55</p> <p> E 159.34</p>

LAUSANNE Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 20/1'864 m²</p> <p> Surfaces commerciales 355 m²</p>	<p>Revenus locatifs 566'280 CHF</p> <p>Etat locatif EL 573'840 CHF</p> <p>Prix de revient PR 9'064'687 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 11'952'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.80 %</p> <p>Ratio EL/PR 6.33 %</p> <hr/> <p> Chauffage à distance</p> <p> Photovoltaïque 53.25 kW</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p> <hr/> <p> A 11.50</p> <p> C 105.33</p>
---	---	--	--

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 6




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 15/729 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 216'682 CHF</p> <p>Etat locatif EL 220'020 CHF</p> <p>Prix de revient PR 1'960'854 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 4'165'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.28 %</p> <p>Ratio EL/PR 11.22 %</p> <hr/> <p> Chauffage Mazout</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.00 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p> <hr/> <p> C 27.81</p> <p> C 94.07</p>
---	--	--	---

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 8




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 20/1'126 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 332'458 CHF</p> <p>Etat locatif EL 337'548 CHF</p> <p>Prix de revient PR 2'494'429 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 6'370'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 5.30 %</p> <p>Ratio EL/PR 13.53 %</p> <hr/> <p> Chauffage Mazout</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.18 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p> <hr/> <p> C 27.86</p> <p> C 94.43</p>
---	--	--	---

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 9




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 40/3'243 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 332'590 CHF</p> <p>Etat locatif EL 1'407'240 CHF</p> <p>Prix de revient PR 39'220'548 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 37'980'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 3.71 %</p> <p>Ratio EL/PR 3.59 %</p> <hr/> <p> Chauffage Pompe à chaleur</p>	<p>Vacant de l'exercice 1.84 %</p> <p>Vacant juin 2024 5.31 %</p>
---	--	--	---

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 12




<p> Type d'immeuble Habitation</p> <p> Logements (nb/surface) 23/1'235 m²</p> <p> Surfaces commerciales - m²</p>	<p>Revenus locatifs 375'584 CHF</p> <p>Etat locatif EL 380'616 CHF</p> <p>Prix de revient PR 8'876'817 CHF</p> <p>Valeur vénale VV 9'461'000 CHF</p>	<p>Ratio EL/VV 4.02 %</p> <p>Ratio EL/PR 4.29 %</p> <hr/> <p> Chauffage Mazout</p>	<p>Vacant de l'exercice 0.38 %</p> <p>Vacant juin 2024 0.00 %</p> <hr/> <p> B 24.45</p> <p> C 83.53</p>
---	--	---	---

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 14




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 422'211 CHF	Ratio EL/VV 4.91 %	Vacant de l'exercice 0.21 %
Logements (nb/surface) 26/1'390 m²	Etat locatif EL 427'624 CHF	Ratio EL/PR 6.20 %	Vacant juin 2024 0.84 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'899'647 CHF	Chauffage Mazout	
	Valeur vénale VV 8'710'000 CHF	C 36.58	
		D 124.64	

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 75




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 69'740 CHF	Ratio EL/VV 3.55 %	Vacant de l'exercice 0.00 %
Logements (nb/surface) 17/1'080 m²	Etat locatif EL 343'560 CHF	Ratio EL/PR 4.04 %	Vacant juin 2024 0.00 %
Surfaces commerciales 69 m²	Prix de revient PR 8'507'467 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 9'671'000 CHF	Photovoltaïque 16.81 kW	

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



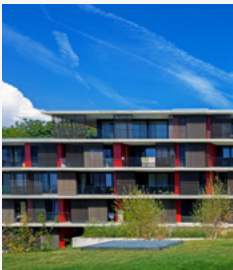
Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 796'236 CHF	Ratio EL/VV 4.74 %	Vacant de l'exercice 0.95 %
Logements (nb/surface) 24/2'752 m²	Etat locatif EL 813'648 CHF	Ratio EL/PR 5.72 %	Vacant juin 2024 1.06 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 14'214'107 CHF	Chauffage Pellets	
	Valeur vénale VV 17'167'000 CHF	A 4.53	
		B 82.53	

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




Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 581'896 CHF	Ratio EL/VV 4.90 %	Vacant de l'exercice 2.63 %
Logements (nb/surface) 18/2'064 m²	Etat locatif EL 611'736 CHF	Ratio EL/PR 5.98 %	Vacant juin 2024 2.67 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 10'232'494 CHF	Chauffage Pellets	
	Valeur vénale VV 12'496'000 CHF	A 5.57	
		C 98.72	

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



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 1'470'700 CHF	Ratio EL/VV 4.66 %	Vacant de l'exercice 0.59 %
Logements (nb/surface) 47/4'715 m²	Etat locatif EL 1'497'336 CHF	Ratio EL/PR 5.47 %	Vacant juin 2024 0.14 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 27'357'289 CHF	Chauffage Pellets	
	Valeur vénale VV 32'146'000 CHF	A 4.22	
		B 77.20	
		Photovoltaïque 107.63 kW	

LUTRY Chemin des Toises 3



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
30/1'796 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
518'656 CHF

Etat locatif EL
521'436 CHF

Prix de revient PR
4'205'802 CHF

Valeur vénale VV
10'239'000 CHF

Ratio EL/VV
5.09 %

Ratio EL/PR
12.40 %

Chauffage
Mazout


Vacant de l'exercice
0.06 %

Vacant juin 2024
0.00 %

CO₂ C 36.50

IE D 124.98

MORGES Rue Dr. Yersin 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/894 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
220'194 CHF

Etat locatif EL
223'032 CHF

Prix de revient PR
3'336'135 CHF

Valeur vénale VV
4'359'000 CHF

Ratio EL/VV
5.12 %

Ratio EL/PR
6.69 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
22.76 kW


Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
0.00 %

CO₂ B 18.24

IE B 86.05

MORGES Rue Dr. Yersin 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
10/842 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
215'388 CHF

Etat locatif EL
218'868 CHF

Prix de revient PR
2'909'896 CHF

Valeur vénale VV
4'399'000 CHF

Ratio EL/VV
4.98 %

Ratio EL/PR
7.52 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
22.76 kW

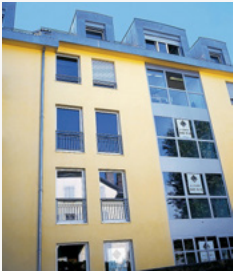
Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
0.00 %

CO₂ B 18.48

IE B 87.75

MORGES Rue Dr. Yersin 9



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
9/871 m²

Surfaces commerciales
535 m²

Revenus locatifs
340'816 CHF

Etat locatif EL
343'404 CHF

Prix de revient PR
5'185'477 CHF

Valeur vénale VV
6'616'000 CHF

Ratio EL/VV
5.19 %

Ratio EL/PR
6.62 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
22.75 kW

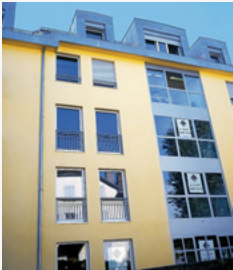
Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
0.00 %

CO₂ B 17.79

IE B 82.83

MORGES Rue Dr. Yersin 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
18/1'367 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
361'135 CHF

Etat locatif EL
365'004 CHF

Prix de revient PR
4'939'289 CHF

Valeur vénale VV
7'779'000 CHF

Ratio EL/VV
4.69 %

Ratio EL/PR
7.39 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
22.75 kW


Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
0.00 %

CO₂ B 18.01

IE B 84.42

NYON Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
66/4'804 m²

Surfaces commerciales
164 m²

Revenus locatifs
1'859'080 CHF

Etat locatif EL
1'936'320 CHF

Prix de revient PR
58'512'197 CHF

Valeur vénale VV
59'160'000 CHF

Ratio EL/VV
3.27 %

Ratio EL/PR
3.31 %

Chauffage
Gaz


CO₂ B 17.03

IE B 78.78

Vacant de l'exercice
2.65 %

Vacant juin 2024
3.24 %

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



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
308/23'998 m²

Surfaces commerciales
1'971 m²

Revenus locatifs
1'108'844 CHF

Etat locatif EL
6'559'890 CHF

Prix de revient PR
148'957'073 CHF

Valeur vénale VV
150'500'000 CHF

Ratio EL/VV
4.36 %


Ratio EL/PR
4.40 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
1.78 %

Vacant juin 2024
1.71 %

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
2'231'394 CHF

Etat locatif EL
2'449'320 CHF

Prix de revient PR
72'928'130 CHF

Valeur vénale VV
73'101'000 CHF

Ratio EL/VV
3.35 %

Ratio EL/PR
3.36 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
72.80 kW


CO₂ B 15.80

IE B 73.31

Vacant de l'exercice
7.38 %

Vacant juin 2024
6.04 %

NYON Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'537 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
381'226 CHF

Etat locatif EL
386'136 CHF

Prix de revient PR
5'288'213 CHF

Valeur vénale VV
7'775'000 CHF

Ratio EL/VV
4.97 %

Ratio EL/PR
7.30 %

Chauffage
à distance


CO₂ C 32.38

IE E 144.10

Vacant de l'exercice
0.03 %

Vacant juin 2024
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
370'353 CHF

Etat locatif EL
373'140 CHF

Prix de revient PR
4'652'250 CHF

Valeur vénale VV
7'763'000 CHF

Ratio EL/VV
4.81 %

Ratio EL/PR
8.02 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 15.64

IE B 71.26

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
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
464'778 CHF

Etat locatif EL
471'628 CHF

Prix de revient PR
6'590'383 CHF

Valeur vénale VV
9'905'000 CHF

Ratio EL/VV
4.76 %

Ratio EL/PR
7.16 %

Vacant de l'exercice
0.06 %

Vacant juin 2024
0.00 %

Chauffage
Mazout

C 32.31

C 110.06

PRILLY Chemin du Platane 5

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
17/1'055 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
295'216 CHF

Etat locatif EL
299'400 CHF

Prix de revient PR
3'946'688 CHF

Valeur vénale VV
5'694'000 CHF

Ratio EL/VV
5.26 %

Ratio EL/PR
7.59 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
0.00 %

Chauffage
Mazout

C 40.09

D 136.92

PRILLY Chemin du Platane 6

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'938 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
566'720 CHF

Etat locatif EL
576'156 CHF

Prix de revient PR
8'404'287 CHF

Valeur vénale VV
12'480'000 CHF

Ratio EL/VV
4.62 %

Ratio EL/PR
6.86 %

Vacant de l'exercice
0.92 %

Vacant juin 2024
0.31 %

Chauffage
Gaz

B 20.46

Photovoltaïque
52.50 kW

C 92.24

PULLY Chemin du Fau-Blanc 3, 5

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'210 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
318'876 CHF

Etat locatif EL
325'776 CHF

Prix de revient PR
5'441'391 CHF

Valeur vénale VV
5'575'000 CHF

Ratio EL/VV
5.84 %

Ratio EL/PR
5.99 %

Vacant de l'exercice
0.49 %

Vacant juin 2024
0.92 %

Chauffage
Gaz

C 32.86

D 147.08

PULLY Chemin de Liaudoz 46

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'529 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
452'675 CHF

Etat locatif EL
452'736 CHF

Prix de revient PR
7'508'566 CHF

Valeur vénale VV
10'480'000 CHF

Ratio EL/VV
4.32 %

Ratio EL/PR
6.03 %

Vacant de l'exercice
0.01 %

Vacant juin 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

B 22.76

C 101.85

PULLY Chemin des Plateires 2

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/1'057 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
294'016 CHF

Etat locatif EL
299'532 CHF

Prix de revient PR
3'166'314 CHF

Valeur vénale VV
6'590'000 CHF

Ratio EL/VV
4.55 %

Ratio EL/PR
9.46 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

B 21.73

C 98.00

PULLY Chemin de Somais 18, 20

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/840 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
264'922 CHF

Etat locatif EL
270'204 CHF

Prix de revient PR
3'015'550 CHF

Valeur vénale VV
5'038'000 CHF

Ratio EL/VV
5.36 %

Ratio EL/PR
8.96 %

Vacant de l'exercice
0.71 %

Vacant juin 2024
0.00 %

Chauffage
Gaz

C 31.64

D 140.78

PULLY Chemin de Somais 22, 24

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/846 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
264'275 CHF

Etat locatif EL
270'012 CHF

Prix de revient PR
3'089'737 CHF

Valeur vénale VV
5'319'000 CHF

Ratio EL/VV
5.08 %

Ratio EL/PR
8.74 %

Vacant de l'exercice
0.86 %

Vacant juin 2024
0.98 %

Chauffage
Gaz

C 31.95

D 141.79

RENS Avenue de Longemalle 12, 14

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
60/3'840 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
943'179 CHF

Etat locatif EL
954'192 CHF

Prix de revient PR
10'077'416 CHF

Valeur vénale VV
20'200'000 CHF

Ratio EL/VV
4.72 %

Ratio EL/PR
9.47 %

Vacant de l'exercice
0.23 %

Vacant juin 2024
0.13 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
58.40 kW

A 7.64

B 70.18

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 27A

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/849 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
240'224 CHF

Etat locatif EL
244'524 CHF

Prix de revient PR
2'759'311 CHF

Valeur vénale VV
4'016'000 CHF

Ratio EL/VV
6.09 %

Ratio EL/PR
8.86 %

Vacant de l'exercice
0.62 %

Vacant juin 2024
1.47 %

Chauffage
Gaz

B 25.33

D 112.90

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 29A

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/849 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
218'015 CHF

Etat locatif EL
222'588 CHF

Prix de revient PR
2'952'112 CHF

Valeur vénale VV
3'630'000 CHF

Ratio EL/VV
6.13 %

Ratio EL/PR
7.54 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **B 25.08**

IE **C 112.06**

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 33

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/1'101 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
421'982 CHF

Etat locatif EL
435'204 CHF

Prix de revient PR
7'021'205 CHF

Valeur vénale VV
10'650'000 CHF

Ratio EL/VV
4.09 %

Ratio EL/PR
6.20 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **B 13.51**

IE **B 75.03**

YVERDON-LES-BAINS Rue du Cheminet 31, 33, 35, 37, 39

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
78/4'710 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
281'205 CHF

Etat locatif EL
1'129'380 CHF

Prix de revient PR
21'437'393 CHF

Valeur vénale VV
23'160'000 CHF

Ratio EL/VV
4.88 %

Ratio EL/PR
5.27 %

Chauffage
Gaz

YVERDON-LES-BAINS Chemin de Fontenay 11

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
22/1'376 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
295'847 CHF

Etat locatif EL
305'292 CHF

Prix de revient PR
5'264'382 CHF

Valeur vénale VV
5'300'000 CHF

Ratio EL/VV
5.76 %

Ratio EL/PR
5.80 %

Chauffage
Gaz

CO₂ **C 32.56**

IE **D 145.77**

07

Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements 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 fonds Solvalor 61 – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2024, 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 29 à 66) 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 conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

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

Autres informations

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

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

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

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

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

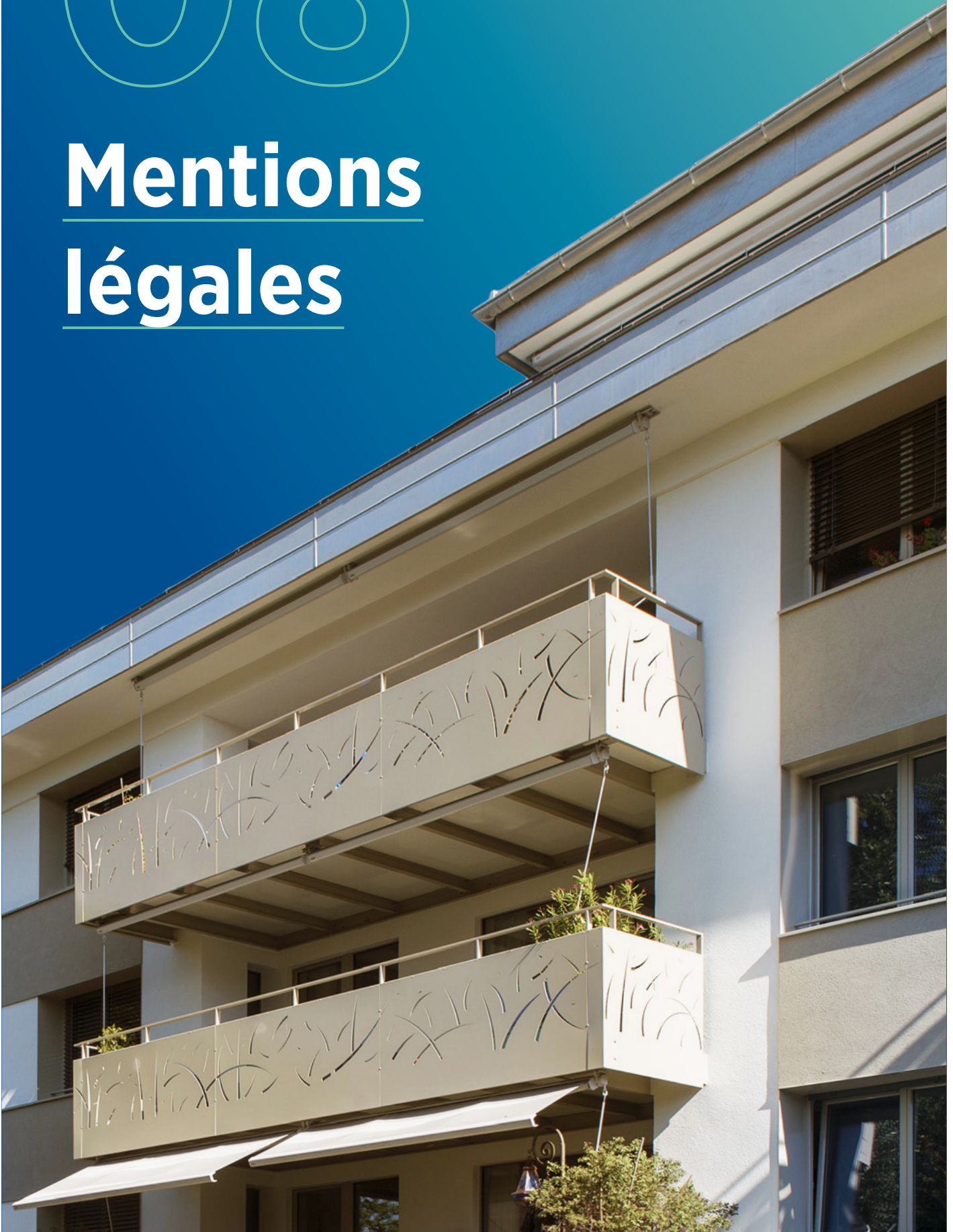
Amadou Ba

Lausanne, 26 septembre 2024



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
Sacha Di Poi

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 2024.

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