

COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC



Fonds immobilier Solvalor 61

Acquisition de deux immeubles à Genève et augmentation de capital avec une période de souscription prévue en octobre 2025



Genève – Route des Morillons 24 & 26

Lausanne, le 10 septembre 2025 – **Le fonds Solvalor 61 a acquis deux immeubles en construction situés à Genève, dans le quartier des Nations. Leur livraison est prévue pour 2026. Cette opération renforce l'ancrage du portefeuille du fonds Solvalor 61 dans une région à forte demande résidentielle, favorisant une prise de valeur sur le long terme, tout en contribuant à la réduction de ses émissions opérationnelles de CO₂. En vue de financer ces acquisitions, ainsi que d'autres opportunités, une augmentation de capital de CHF 170 millions est prévue avec une période de souscription en octobre 2025.**

Signée en juillet 2025, cette acquisition concerne deux immeubles situés dans le quartier des Nations à Genève, à la Route des Morillons 22. Ils sont en cours de construction avec un chantier démarré au printemps 2024.

Le premier objet est un immeuble résidentiel sous le régime genevois de la zone de développement locatif (ZDLoc), catégorie de logements avec des loyers bloqués pendant dix ans. L'immeuble comporte 59 logements, 3 surfaces commerciales au rez-de-chaussée pour une surface locative totale d'environ 6'500 m², ainsi qu'un parking au sous-sol. Les appartements présentent une grande diversité de typologies, avec une majorité de 4 et 5 pièces. Offrant des surfaces généreuses, ils reflètent le haut standing de construction des immeubles. A la sortie de la période de blocage, l'immeuble offrira un important potentiel d'augmentation des loyers. La livraison du bâtiment est prévue pour le printemps 2026.

Le second bâtiment dont la stratégie prévoit une exploitation en appart-hôtel, comprendra une cinquantaine d'appartements de tailles variées, allant du studio au 4 pièces, ainsi que plusieurs surfaces commerciales. L'ensemble représentera près de 4'000 m² de surface locative totale. Cet appart-hôtel permettra de répondre à la forte demande locale dans le quartier des Nations, un secteur à dominante internationale. La livraison et la commercialisation des appartements sont prévues courant 2027.

Ces immeubles bénéficient d'un emplacement privilégié, à proximité de la future ligne du tramway prévue pour 2028, dans un environnement arboré. La ville de Genève constitue une localisation fortement attractive, au regard de la raréfaction de l'offre de logements sur la commune. En 2024, le taux de vacance locative affichait seulement 0.54% pour les logements, selon l'Office fédéral de la statistique (OFS). Par ailleurs, ce projet s'inscrit parmi les derniers de ce type en zone de développement locatif (ZDLoc) en ville de Genève, où les terrains disponibles sont rares.

La conception de ces deux immeubles a fait l'objet d'un concours d'architecture, mettant l'accent sur la qualité des matériaux et des espaces, afin d'assurer un rendu haut de gamme. Les bâtiments seront certifiés selon les standards Minergie-P et HPE genevois (Haute Performance Environnementale), donnant droit à une exonération de l'impôt immobilier complémentaire pendant 20 ans.

L'immeuble résidentiel a été acquis sur la base du plan financier de l'Office cantonal du logement et de la planification (OCLPF) à un rendement brut de 3.9% sur les loyers bloqués, pour un prix de revient estimé à CHF 57 millions à la livraison. Le second bien a été acquis avec un rendement brut de 5.6% sur la base d'un loyer avec une exploitation en apart-hôtel, pour un prix de revient total à la livraison estimé à CHF 48 millions.

L'acquisition d'immeubles neufs permet d'accélérer la stratégie de durabilité du fonds Solvalor 61 et de réduire les émissions opérationnelles de CO₂. Calculée sur la base de la surface locative, la part d'immeubles construits après 2000 au sein du portefeuille passera ainsi de 19% à 22% à la livraison de ces deux immeubles.

Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie de gestion du fonds, axée sur l'appréciation de la valeur et la constitution d'un patrimoine durable à long terme.

Augmentation de capital

Afin de financer cette acquisition, ainsi que d'autres transactions en cours, des projets de construction et de rénovation et le maintien d'un faible coefficient d'endettement, une augmentation de capital de CHF 170 millions se déroulera courant octobre 2025 avec une libération des nouvelles parts en novembre 2025.

Les dates de la période de souscription et les conditions détaillées de l'augmentation de capital seront communiquées lors de la publication du prospectus d'émission prévue pour le 30 septembre 2025, en même temps que le rapport annuel du fonds.

Une photo est disponible à ce lien:

[Le Grand-Saconnex \(GE\) – Route des Morillons 22 \(crédit photo: Implenia Suisse SA\)](#)

Contacts pour les investisseurs:

Hugo Debreczeny, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 41 / hugo.debreczeny@realstone.ch

Julien Brasey, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 13 / julien.brasey@realstone.ch

Contact pour les médias:

Mélissa Lambelet, Realstone SA, Communication Officer / +41 58 262 00 05 / melissa.lambelet@realstone.ch

DISCLAIMER Ce document et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels ainsi que les factsheets trimestrielles. Les performances historiques ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.