



FONDS IMMOBILIER SUISSE  
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS  
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

24

25



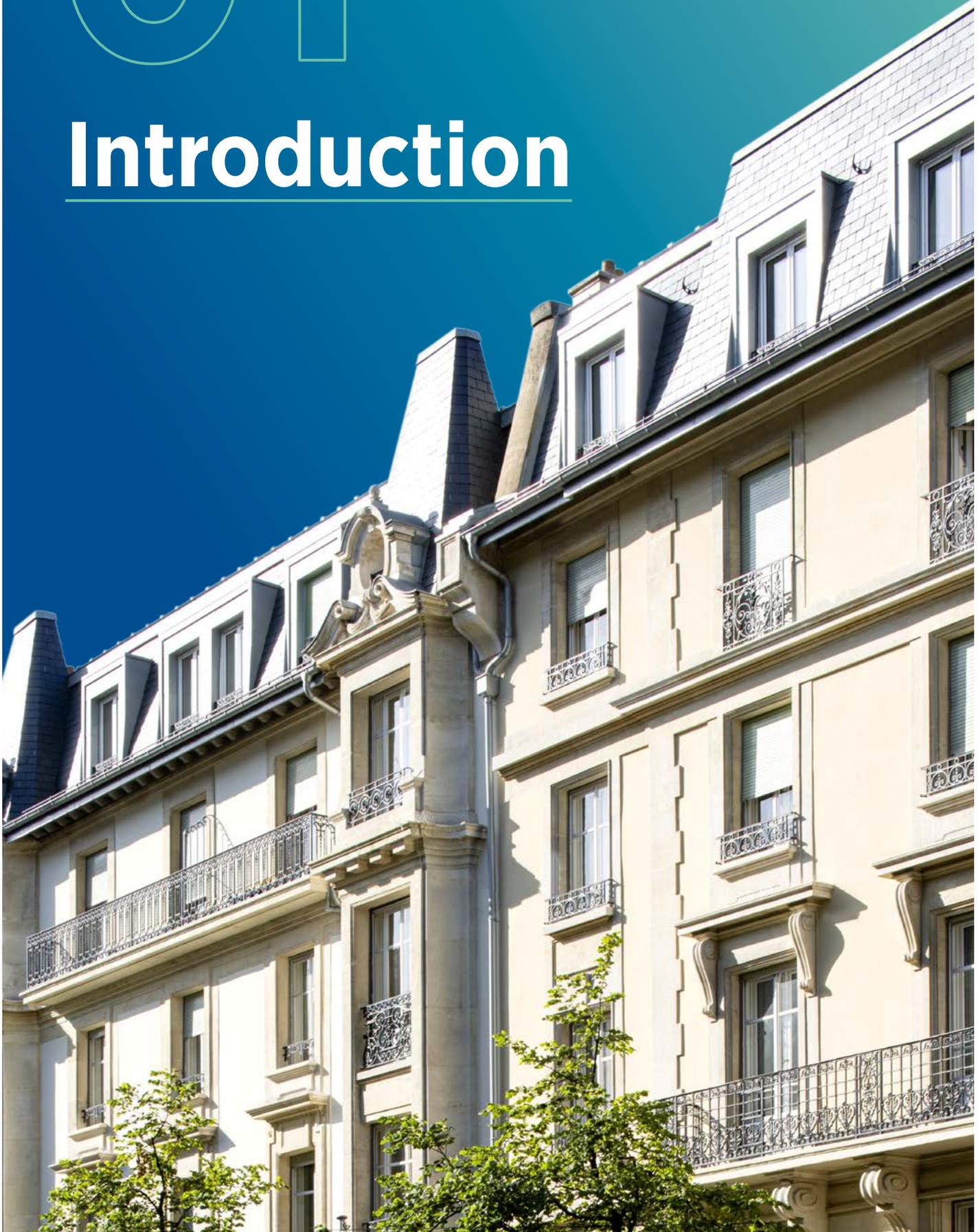
RAPPORT ANNUEL AU 30 JUIN 2025

# Sommaire

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| <b>01</b> | <b>Introduction</b>  |    |
|           | Présentation   | 04 |
|           | Le mot de la Direction de fonds  | 05 |
|           | Le fonds en bref   | 06 |
|           | Données clés   | 07 |
|           | Organisation   | 08 |
|           | Stratégie du fonds   | 09 |
|           | Situation sur le marché immobilier résidentiel                                 | 09 |
| <b>02</b> | <b>Durabilité</b>  |    |
|           | Adhésion, contrôle et benchmark  | 13 |
|           | Plan d'action ESG  | 14 |
|           | Indices environnementaux   | 15 |
|           | Trajectoire de réduction des émissions de CO <sub>2</sub>                      | 17 |
| <b>03</b> | <b>Parc immobilier</b>   |    |
|           | Nouvelles acquisitions   | 19 |
|           | Ventes   | 20 |
|           | Projets livrés   | 20 |
|           | Projets en cours de construction et de rénovation                              | 22 |
|           | Suivi du plan de rénovation des immeubles                                      | 24 |
|           | Perspectives   | 25 |
| <b>04</b> | <b>Rapport de gestion</b>  |    |
|           | Fortune du fonds   | 27 |
|           | Résultat de l'exercice   | 28 |
| <b>05</b> | <b>Comptes annuels et indications importantes</b>                              |    |
|           | 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 |
|           | Événements postérieurs à la date du bilan                                      | 39 |
| <b>06</b> | <b>Les immeubles</b>   |    |
|           | Composition du parc immobilier   | 41 |
|           | Inventaire des immeubles   | 42 |
| <b>07</b> | <b>Rapport de l'organe de révision</b>   |    |
|           | Rapport de l'organe de révision  | 70 |
| <b>08</b> | <b>Mentions légales</b>  |    |
|           | Impressum  | 73 |
|           | Disclaimer   | 73 |

# 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.

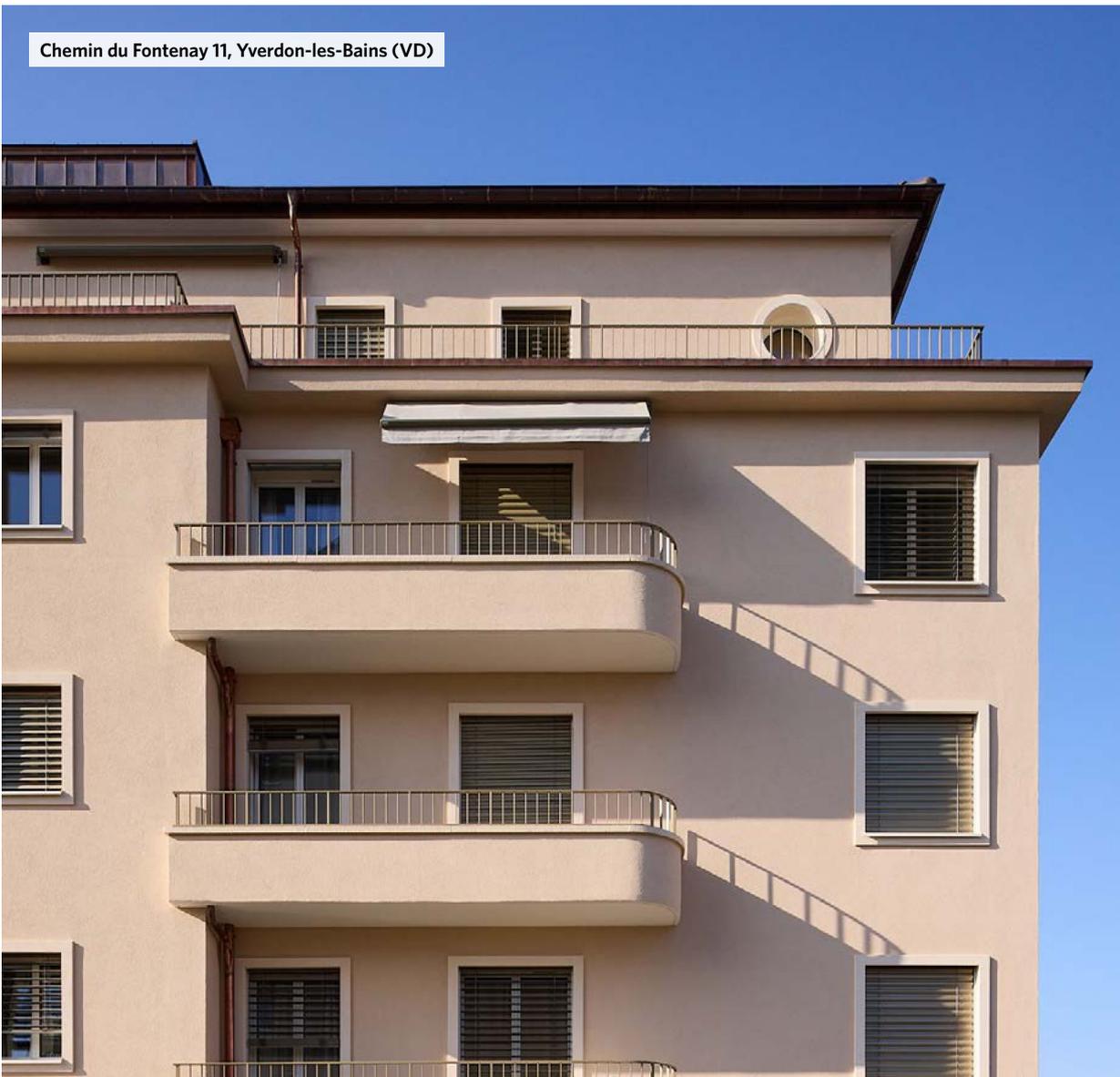
Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises,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

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



# Le mot de la Direction de fonds

## Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

Au cours de l'exercice clôturé au 30 juin 2025, le fonds Solvalor 61 a enregistré une performance financière remarquable, faisant de cette année l'une des meilleures de son histoire récente. Cette réussite se reflète à travers plusieurs indicateurs clés, illustrant à la fois la solidité du fonds et l'excellence de ses résultats.

Le résultat net atteint CHF 5.87 par part, son plus haut niveau depuis au moins quinze ans. En y ajoutant le gain en capital réalisé en 2024-2025, le résultat réalisé par part dépasse même les CHF 6.00, un niveau inédit depuis 2012. De plus, le rendement sur fonds propres (ROE) du portefeuille atteint 7.39%, soit le deuxième meilleur résultat sur les quinze dernières années.

Ces excellents résultats témoignent d'une part de la qualité des immeubles composant le portefeuille, dont l'ancrage quasi exclusivement résidentiel au cœur des centres-villes de Suisse romande leur confère une forte appréciation dans le contexte du marché actuel. Dans un environnement caractérisé par une pénurie toujours plus marquée sur l'arc lémanique, aucun signe ne laisse entrevoir, à ce stade, un retournement de tendance dans le secteur de l'immobilier résidentiel.

D'autre part, ces résultats positifs sont également le fruit du travail de gestion réalisé sur les immeubles. La stratégie de création de valeur mise en œuvre repose sur plusieurs leviers: la réalisation de la réserve locative (20% au 30 juin 2025), la rénovation d'immeubles, ainsi que la densification du bâti existant. En 2025, le fonds affiche une quote-part de perte sur loyer historiquement basse, à 0.94%.

Par ailleurs, le fonds affiche également des excellents résultats dans les domaines extra-financiers, avec notamment une progression de 25% de la puissance photovoltaïque installée. Cinq rénovations ont également été livrées, dont quatre accompagnées de surélévations, ayant permis d'ajouter plus de 30 logements au portefeuille entre juin 2024 et septembre 2025.

Fort de ces développements positifs, le fonds va poursuivre sa stratégie de création de valeur avec une augmentation de capital de CHF 176 millions dont la période de souscription aura lieu en octobre 2025. Un ensemble de deux bâtiments en construction a été acquis dans le quartier des Nations à

Genève avec une livraison prévue dès 2026 pour un investissement total de plus de CHF 100 millions. Trois autres immeubles — à Genève (GE), Lausanne (VD) et Prilly (VD) — ont également été achetés pour un total de CHF 22 millions. Ces acquisitions renforcent le positionnement du fonds dans des marchés à forte demande résidentielle et contribuent à rajeunir l'âge économique du portefeuille. L'émission de nouvelles parts doit permettre de financer ces acquisitions, mais également les projets de construction et de rénovation en cours et à venir, tout en maintenant le coefficient d'endettement à un faible niveau.

Au cours des prochains exercices, la trajectoire du portefeuille Solvalor 61 visera à renforcer durablement la valeur patrimoniale du fonds, avec sept rénovations en cours ou sur le point de démarrer, dont cinq font également l'objet d'une densification. Le fonds continuera de concentrer ses investissements sur des immeubles résidentiels idéalement situés dans les centres-villes de Suisse romande, un positionnement qui constitue l'un de ses principaux atouts. Les perspectives s'annoncent réjouissantes, avec la poursuite des tendances observées sur le marché résidentiel, qui devraient permettre au fonds Solvalor 61 de continuer à augmenter sa rentabilité.

Nous vous souhaitons, Mesdames, Messieurs, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2024-2025.

**Julian Reymond**  
CEO de Realstone SA

**Guillaume Fahrni**  
CFO de Realstone SA

# CHF 1.80 milliard

## Fortune totale



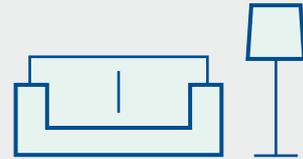
**118**  
immeubles  
dans le parc  
au 30.06.2025



CHF  
**5.40**  
dividende  
par part, sera payé  
le 08.10.2025

**3402**

appartements  
dans le parc  
immobilier



**19.32 kg/m<sup>2</sup>/an**

moyenne des émissions  
de CO<sub>2</sub> en 2024

**120.20 kWh/m<sup>2</sup>/an**

intensité énergétique  
moyenne en 2024



**1266 kW**

puissance photovoltaïque  
au 30.06.2025

# Données clés

## Chiffres résumés

|                             | au 30.06.2025<br>CHF | au 30.06.2024<br>CHF |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Fortune totale du fonds     | 1'803'978'703.11     | 1'663'970'793.68     |
| Fortune nette du fonds      | 1'410'111'058.86     | 1'341'926'152.73     |
| Valeur vénale des immeubles | 1'791'234'000.00     | 1'661'037'000.00     |
| Cours en bourse             | 356.00               | 287.00               |
| Nombre d'immeubles          | 118                  | 115                  |

| 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 |
|----------|----------------------|-------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| 30.06.25 | 5'787'784            | 1'410'111'058.86  | 243.64                                 | 5.40                              | 0.00                             | 5.40                |
| 30.06.24 | 5'787'784            | 1'341'926'152.73  | 231.85                                 | 5.35                              | 0.00                             | 5.35                |
| 30.06.23 | 5'064'311            | 1'168'470'291.51  | 230.73                                 | 5.30                              | 0.00                             | 5.30                |

## Indices calculés selon la directive de l'AMAS

|  | au 30.06.2025 | au 30.06.2024 |
|--|---------------|---------------|
| Quote-part de perte sur loyer                                      | 0.94 %        | 1.13 %        |
| Coefficient d'endettement  | 17.59 %       | 15.23 %       |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)                      | 66.15 %       | 68.60 %       |
| 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)        | 0.69 %        | 0.79 %        |
| Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)             | 7.39 %        | 2.69 %        |
| Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC) | 6.02 %        | 2.48 %        |
| Rendement sur distribution   | 1.50 %        | 1.85 %        |
| Coefficient de distribution (Payout ratio)                         | 91.96 %       | 99.84 %       |
| Agio   | 46.12 %       | 23.79 %       |
| Rendement de placement   | 7.57 %        | 2.87 %        |

| Période  | 2025   | 2024    | 5 ans   | Exercice comptable<br>2024/2025 |
|--|--------|---------|---------|---------------------------------|
| <b>Performance du fonds (dividende réinvesti)</b>      |        |         |         |                                 |
| Solvalor 61  | 9.88 % | 17.08 % | 40.74 % | 26.22 %                         |
| SXI Real Estate® Funds Broad Total Return <sup>②</sup> | 3.18 % | 17.59 % | 30.70 % | 15.63 %                         |

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.

<sup>①</sup> Du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025.

<sup>②</sup> 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

(jusqu'au 30 juin 2025)

## 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 de la Rasude 5  
1006 Lausanne

## Gestion des immeubles

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

### Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genève

### Burriplus immobilier-treuhand

3005 Berne

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Gerama SA

1701 Fribourg

### Grange & Cie SA

1208 Genève

# Stratégie du fonds

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

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

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

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

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

## Situation sur le marché immobilier résidentiel

### Ralentissement économique global et baisse des taux d'intérêt

Le contexte macroéconomique mondial se caractérise par un ralentissement de la croissance après deux années de forte expansion à la sortie de la crise liée au Covid-19. Ce ralentissement est particulièrement marqué en Europe, où certaines économies comme l'Allemagne affichent une croissance du PIB négative de -0.2% en 2024<sup>①</sup>. En Chine également, la croissance reste sous pression, en raison notamment de la crise persistante dans le secteur immobilier. Finalement, la Réserve fédérale américaine (FED) vient d'abaisser son taux directeur de 0.25% sur fonds d'incertitudes concernant le marché de l'emploi américain.

Cette incertitude grandissante est amplifiée par un

contexte géopolitique tendu notamment en lien avec la guerre en Ukraine, les conflits au Proche-Orient et les évolutions de la politique américaine en matière de commerce extérieur. L'économie suisse reste ébranlée par l'annonce de droits de douane de 39% sur ses exportations vers les États-Unis, une mesure qui pourrait nuire à la compétitivité et à la performance des entreprises helvétiques. Dans cet environnement international instable, le franc suisse continue de jouer son rôle de valeur refuge, avec une appréciation de 12% face au dollar et de 3% face à l'euro entre juin 2024 et juin 2025<sup>②</sup>.

Dans ce contexte global, l'inflation et les taux d'intérêt sont en nette baisse. En Suisse, l'inflation est retombée à +0.1% en juin 2025, un niveau bien éloigné du pic de plus de 3% observé en 2022<sup>③</sup>. Le cycle de baisse des

<sup>①</sup> Croissance du PIB (% annuel), Banque Mondiale, consulté le 2 septembre 2025.

<sup>②</sup> Indice suisse des prix à la consommation en août 2025, Office fédéral de la statistique, septembre 2025.

taux d'intérêt amorcé par la BNS en mars 2024 rentre désormais dans sa phase avancée. Après six baisses consécutives, le seuil symbolique des 0 % a été atteint en juin 2025. Le retour à des taux négatifs ne peut être exclu à court terme, notamment si la faiblesse de la demande économique et la force du franc suisse se poursuivent. Toutefois ce scénario n'est pas privilégié par le Secrétariat à l'économie (SECO), qui anticipe un maintien du taux SARON à 0 % dans ses prévisions conjoncturelles pour 2025 et 2026<sup>9</sup>.

## S'agissant de l'immobilier de rendement en Suisse, la baisse des taux d'intérêt a renforcé l'attrait des fonds immobiliers auprès des investisseurs

### Forte hausse des agios pour les fonds immobiliers suisses

S'agissant de l'immobilier de rendement en Suisse, la baisse des taux d'intérêt a renforcé l'attrait des fonds immobiliers auprès des investisseurs. Cette dynamique repose sur une corrélation bien établie: la baisse des taux tend à s'accompagner d'une hausse des agios des fonds immobiliers, une relation qui s'est une nouvelle fois vérifiée cette année. À mesure que les rendements des obligations de la Confédération<sup>10</sup> se sont compressés de 0.92 % fin mai 2024 à 0.26 % fin mai 2025, l'agio moyen des fonds immobiliers cotés<sup>11</sup> est passé de 17.8 % à 33.5 % sur la même période. Dans ce contexte favorable, l'indice SWIIT a enregistré une progression remarquable de 22.3 % entre le 13 juin 2024 et le 13 juin 2025, affichant ainsi l'une des meilleures performances jamais enregistrées sur 12 mois glissants.

## L'immobilier résidentiel a été le premier à profiter de cette dynamique [...], le secteur bénéficie en effet de solides fondamentaux

### Des fondamentaux solides pour l'immobilier résidentiel suisse

L'immobilier résidentiel a été le premier à profiter de cette dynamique. Représentant la majorité de l'investissement immobilier institutionnel en Suisse, le secteur bénéficie en effet de solides fondamentaux.

En premier lieu, la croissance démographique continue d'être soutenue. Selon l'Office Fédéral de la Statistique, la population résidente permanente de la Suisse a franchi le seuil des 9 millions d'habitants fin 2024, avec une croissance de sa population résidente permanente supérieure à 80'000 pour la deuxième année consécutive<sup>12</sup>.

Parallèlement, le rythme de construction de nouveaux logements ne permet pas de suivre la croissance démographique. Selon Wüest Partner, seuls 41'300 nouveaux logements ont été construits en 2024, soit le chiffre le plus bas depuis 10 ans et une baisse de plus de 20 % par rapport à 2015<sup>13</sup>. Ce recul s'explique notamment par le manque de terrains disponibles ainsi que la complexité croissante des procédures administratives. Une hausse des demandes de permis de construire a toutefois été notée en 2024, ce qui devrait conduire à davantage de logements livrés d'ici 2026-2027.

## La croissance des loyers, soutenue par une demande toujours robuste, a atteint 3.2 % en 2024

La conjonction de ces deux dynamiques exerce donc une pression marquée sur le marché locatif, où le taux de vacance moyen s'établit à seulement 1.08 %, son niveau le plus bas depuis 5 ans<sup>14</sup>. La croissance des loyers, soutenue par une demande toujours robuste, a atteint 3.2 % en 2024<sup>15</sup>, marquant une nette accélération depuis 2022.

Au niveau régional, la région lémanique continue d'afficher un taux de croissance démographique supérieur à la moyenne nationale avec une augmentation de sa population de 1.2 % en 2024, contre 1.0 % à l'échelle du pays. Le taux de vacance y reste inférieur à la moyenne nationale, avec 0.96 % dans le canton de Vaud et 0.46 % dans celui de Genève<sup>16</sup>.

### Des perspectives dans l'ensemble très positives

Les perspectives pour l'immobilier résidentiel suisse restent très positives. Les projections démographiques en Suisse anticipent une population à 10.4 millions d'habitants en 2050. A l'exception d'un changement de régulation entraînant une construction massive de logements neufs, ou une forte réduction de l'immigration, la pression sur le marché locatif devrait se maintenir.

<sup>9</sup> Prévisions conjoncturelles: évolution conjoncturelle plus faible que prévu sur fond de climat d'incertitude persistante, Secrétariat d'État à l'économie SECO, juin 2025.

<sup>10</sup> Taux d'intérêt et cours de change actuels, Banque Nationale Suisse, consulté le 10 septembre 2025.

<sup>11</sup> Soupe du Jour, Swiss Finance and Property Group, consulté le 21 juillet 2025.

<sup>12</sup> Plus de 9 millions d'habitants en Suisse en 2024, malgré un recul des naissances, Office fédéral de la statistique, avril 2025.

<sup>13</sup> Marché immobilier suisse 2025 | 2, Wüest Partner.

<sup>14</sup> Évolution des logements vacants et du taux de logements vacants, Office fédéral de la statistique, septembre 2025.

<sup>15</sup> Indice des loyers, Office fédéral de la statistique.

En parallèle, la baisse des taux d'intérêt a conduit à une hausse des prix des immeubles, avec une baisse du rendement brut moyen enregistrée en 2024<sup>9</sup>, tendance qui s'est nettement poursuivie en 2025.

### La baisse des taux d'intérêt a conduit à une hausse des prix des immeubles, avec une baisse du rendement brut moyen enregistrée en 2024

Quelques incertitudes demeurent toutefois présentes. L'instabilité géopolitique mondiale peut être cause de volatilité sur les marchés financiers, pouvant impacter les conditions de financement. Par ailleurs, le secteur de l'immobilier résidentiel de rendement fait l'objet d'une pression politique croissante, articulée autour de deux

enjeux principaux : la transition énergétique et le contrôle des loyers. Une initiative nationale sur le contrôle des loyers est par ailleurs en cours de préparation, tandis que des premières mesures de régulation émergent en Suisse alémanique, avec notamment l'adoption d'une nouvelle réglementation à Bâle-Ville.

La période actuelle est donc très favorable à l'immobilier résidentiel, qui devrait continuer à s'apprécier, mais les risques identifiés soulignent l'importance de s'en tenir aux fondamentaux. La sélection d'immeubles situés dans des zones à forte demande, bien desservis par les transports publics, offrant des rendements stables et pérennes, et intégrant une stratégie de rénovation proactive permet de se prémunir contre la plupart de ces risques ainsi que de garantir une croissance solide du patrimoine à long terme.



<sup>9</sup> Immobilienmärkte Schweiz Q1 2025, FPReview, page 33.

# 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 2200 entités gérant pour USD 10'000 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, deux axes de travail sont envisagés: la qualité des données énergétiques récoltées et l'analyse des risques physiques liés aux changements climatiques.

### Score GRESB de Solvalor 61 (sur 100) <sup>o</sup>



## 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 l'état d'avancement des principales mesures entreprises.

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

# Plan d'action ESG

|   |  | Tendre vers la neutralité carbone   |                            |                             |             |
|---|--|---|----------------------------|-----------------------------|-------------|
| Décarbonation du parc immobilier sous gestion |  |   |                            |                             |             |
| ODD influencés                                | Action   | Indicateur clé de performance (KPI)   | Objectif 2031              | État au 31.12.2024          | Progression |
| <b>Environnement</b><br><br><br><br>          | <b>Optimisation énergétique</b>                            |   |                            |                             |             |
|   | Régler les chaufferies                                     | Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%] | 100 %                      | 74 %                        | +1%         |
|   | Fournir des équipements électriques efficaces              | Pourcentage d'immeubles visités [%]   | 100 %                      | 94 %                        | +12 %       |
|   | <b>Transition énergétique</b>                              |   |                            |                             |             |
|   | Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles | Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]                    | 60 %                       | 29 %                        | 0 %         |
|   | Réduire les émissions de CO <sub>2</sub>                   | Émissions de CO <sub>2</sub> [kg/m <sup>2</sup> /an] (scopes 1+2)                             | ≤ 12 kg/m <sup>2</sup> /an | 19.32 kg/m <sup>2</sup> /an | +2 %        |
|   | <b>Production d'énergie renouvelable</b>                   |   |                            |                             |             |
|   | Installer des centrales photovoltaïques                    | Puissance installée [kW]  | 3'000 kW                   | 1'266 kW                    | +25 %       |

|                                    |  | Mettre l'humain au centre   |               |                               |             |
|------------------------------------|--|---|---------------|-------------------------------|-------------|
| Satisfaction des parties prenantes |  |   |               |                               |             |
| ODD influencés                     | Action   | Indicateur clé de performance (KPI)                                     | Objectif 2031 | État au 31.12.2024            | Progression |
| <b>Social</b><br><br>              | <b>Bien-être des locataires</b>                  |   |               |                               |             |
|                                    | 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 %         | 94 %                          | +12 %       |
|                                    | Contribuer à une mobilité plus responsable       | Nombre de places de parc équipées ou pré-équipées de bornes de recharge | 40 %          | 11 (soit 276 places sur 2586) | +33 %       |

|                                |  | Transparence et pérennité  |  |  |             |
|--------------------------------|--|--|--|--|-------------|
| Renforcement de la gouvernance |  |  |  |  |             |
| ODD influencés                 | Action   | Indicateur clé de performance (KPI)                              | Objectif 2031                                      | État au 31.12.2024   | Progression |
| <b>Gouvernance</b><br><br><br> | <b>UNGC (United Nations Global Compact)</b>                                  |  |  |  |             |
|                                | Réviser les ODD annuellement   | Renouvellement de l'adhésion par un rapport de durabilité annuel | Contribuer activement aux ODD                      | Rapport de durabilité 2024 publié en juin 2025   | N/A         |
|                                | <b>GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)</b>                          |  |  |  |             |
|                                | Améliorer et consolider la gouvernance sur le Standing Investments Benchmark | Score GRESB [sur 100]  | 85 points  | 85 points  | +2 points   |
|                                | Améliorer et consolider la gouvernance sur le Development Benchmark          | Score GRESB [sur 100]  | 95 points  | 99 points  | +9 points   |
|                                | <b>GRI (Global Reporting Initiative)</b>                                     |  |  |  |             |
|                                | 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 2024 sont communiquées selon les normes GRI 2021 | N/A         |

- Les données excluent les immeubles nouvellement acquis pendant l'exercice.
- La progression est calculée par rapport au 31 décembre 2023 à périmètre constant.
- État au 30 juin 2025.

# 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 lancé quatre indices environnementaux, basés sur la surface de référence énergétique des bâtiments : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique.

En 2023, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a élaboré une norme pour le calcul de ces indicateurs afin que les investisseurs puissent comparer en toute transparence les différents fonds immobiliers. Realstone SA applique donc cette méthodologie pour

rendre compte des données énergétiques du parc immobilier. La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires utilisés par la Direction de fonds.

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 Louis-Ruchonnet 7 et 9, Lausanne (VD)

### 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 et de maintenir 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 CO<sub>2</sub> 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.

## État des lieux du parc immobilier Solvalor 61 au 31.12.2024<sup>o</sup>

#### Taux de couverture



Surface de référence énergétique (SRE)<sup>o</sup>  
280'341 m<sup>2</sup>

#### Intensité énergétique



Consommation  
120.20 kWh/m<sup>2</sup>/an  
Progression annuelle  
+1%

#### Intensité carbone



Émissions de CO<sub>2</sub>  
19.32 kg/m<sup>2</sup>/an  
Progression annuelle  
+2%

#### Consommation d'eau



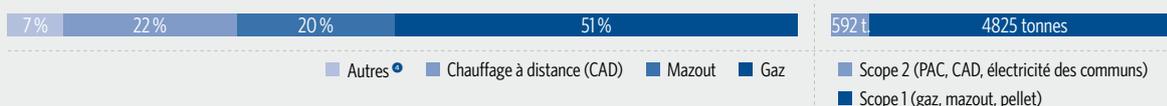
Consommation  
1.09 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an  
Progression annuelle  
+1%

#### Puissance photovoltaïque<sup>o</sup>



Puissance  
1266 kW  
Progression annuelle  
+25%

### 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 2024. L'adéquation des données utilisées pour la production de ce rapport est couverte par des contrôles en place au sein de Signa-Terre et décrit dans le rapport ISAE 3402 de type 2.

- <sup>o</sup> 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 bases méthodologiques REIDA, conformément aux recommandations de l'AMAS (circulaire n°06/2023).
- <sup>o</sup> Reprise jusqu'ici sur les certificats CECB/Minergie, la SRE est certifiée par Hestera SA ou estimée par Signa-Terre SA.
- <sup>o</sup> La puissance photovoltaïque installée est présentée au 30 juin 2025.
- <sup>o</sup> La catégorie « autres » se compose comme suit : électricité des communs 4.78 %, pompe à chaleur 1.63 %, solaire photovoltaïque 0.25 %.

# Trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>

La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> 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. Suite à l'adoption de la norme REIDA, Realstone SA a revu ses objectifs de réduction pour Solvalor 61 et inscrit dans ses contrats de fonds des objectifs d'intensité carbone précis. L'objectif inscrit vise désormais à limiter les émissions de CO<sub>2</sub> à 12 kg/m<sup>2</sup>/an (SRE) pour Solvalor 61 d'ici 2031 selon les bases méthodologiques REIDA, conformément aux recommandations de l'AMAS (circulaire n°06/2023), puis de réduire progressivement et compenser les émissions résiduelles par des suppressions et des stockages appropriés jusqu'au net zéro en 2050. Ces modifications ont été approuvées par la FINMA en juin 2025.

## Plan d'action et suivi

Le plan décennal (2025-2035) fixe les investissements

permettant d'atteindre les objectifs de réduction d'émissions. Cette trajectoire évoluera avec les nouvelles constructions et les futurs plans de rénovation. Une taskforce dédiée, incluant les départements Sustainability Management et Portfolio Management, assure un suivi rigoureux de ces trajectoires.

## Adaptation au contexte changeant des normes

Afin de s'adapter au contexte changeant des normes et de maintenir son leadership sectoriel, Realstone SA procède à une veille étroite des évolutions d'indicateurs, standards et législations. Les meilleures approches de compensations des émissions résiduelles sont en étude afin de proposer un plan de transition robuste. Ces efforts s'aligneront sur l'objectif de zéro émissions net d'ici à 2050 de la Confédération, avec des trajectoires basées sur les projections REIDA calculées à partir de 2024.

**Trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de Solvalor 61**



# 03

## Parc immobilier



# Nouvelles acquisitions

Le fonds Solvalor 61 a réalisé deux nouvelles acquisitions pendant l'exercice 2024-2025. Ces transactions s'inscrivent dans la stratégie du fonds visant à renforcer son positionnement résidentiel dans les centres-villes de Suisse romande.

## Avenue Maria-Belgia 4 et 6, Lausanne (VD)

Acquis le 31 octobre 2024, cet immeuble résidentiel se compose de 24 logements répartis sur deux entrées, d'une surface commerciale de 145 m<sup>2</sup> et de 21 places de parc. Situés dans le quartier très prisé de Montchoisi, il bénéficie de toutes les commodités, à seulement 10 minutes à pied de la gare CFF. Entièrement loué, cet actif a été acquis pour CHF 12.15 millions, avec un état locatif de CHF 463'552, soit un rendement brut de 3.8%. Par ailleurs, ce bien bénéficie d'une importante réserve locative — estimée à 35% — qui contribuera à soutenir la prise de valeur du portefeuille du fonds dans les années à venir.

## Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24 et Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13, Neuchâtel (NE)

Cette transaction, conclue en juin 2025, porte tout d'abord sur l'acquisition de parcelles sises dans le quartier de la Serrières à Neuchâtel sur lesquelles sont érigés plusieurs bâtiments voués à la démolition. L'acquisition du site a été conclue pour un prix de CHF 10 millions.

Une demande de permis de construire est en cours. Le projet prévoit la construction de cinq immeubles résidentiels et comptera 287 logements pour une surface locative de plus de 23'000 m<sup>2</sup>, dont 58 appartements à loyers modérés.

Avenue Maria-Belgia 4 et 6, Lausanne (VD)



# Ventes

## Avenue Eugène-Rambert 14 et 18, Lausanne (VD)

Compte tenu de leur taille, ces deux immeubles ne répondaient plus aux critères d'investissement du fonds Solvalor 61. Ils ont ainsi été constitués en propriété par étages (PPE) en vue d'une vente à la découpe des appartements, afin d'en maximiser la valeur de vente. Au 30 juin 2025, trois lots ont été vendus, pour un montant total de CHF 2'705'000. Cette opération a permis de générer un gain réalisé de CHF 1'619'941. Treize appartements restent à vendre au cours des prochains exercices.

## Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)

### 2 lots PPE commerciaux + 3 places de parc

Conformément à l'accord passé lors de l'acquisition de la parcelle par le fonds Solvalor 61, et faisant suite à la livraison du bâtiment lors de l'exercice précédent, deux lots commerciaux au rez-de chaussée et trois places de parc ont été cédés au vendeur initial pour CHF 4'000'974. Cette opération a conduit à une perte réalisée de CHF 547'171. Le fonds Solvalor 61 reste propriétaire du reste de l'immeuble d'une valeur vénale totale de CHF 36'470'000, notamment des 40 logements qui le composent.

# Projets livrés

## Chemin du Fontenay 11, Yverdon-les-Bains (VD)

La rénovation énergétique de cet immeuble construit en 1937 s'est achevée en novembre 2024, soit trois mois avant le planning initialement prévu. Les travaux ont consisté en 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 de 33 kWc. Le système de chauffage au mazout a été remplacé par une pompe à chaleur air/eau améliorant significativement les performances énergétiques de l'immeuble. Enfin, pour parachever cette rénovation, un abri à vélo a été installé.



## Rue des Asters 18 et 20, Genève (GE)

Démarrés en août 2022, les travaux permettant la rénovation et la surélévation de deux étages sur chacun des deux immeubles ont été achevés en février 2025. Seize nouveaux logements ont ainsi été créés pour un état locatif additionnel de CHF 381'000. Tous les appartements ont été loués à la livraison. Situés au cœur du quartier de la Servette, ces immeubles ont également bénéficié d'une rénovation complète de leur enveloppe et des parties communes, répondant aux standards de haute performance énergétique genevois (HPE), et raccordés au chauffage à distance. En outre, des panneaux photovoltaïques en toiture assurent la production d'électricité décarbonée.



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

Démarrés en juillet 2023, les travaux de rénovation et de surélévation de cet immeuble ont été achevés en mars 2025. Ils ont permis la création de 12 appartements supplémentaires pour une surface locative totale de 910 m<sup>2</sup> et un état locatif additionnel de CHF 296'000. Cet état locatif sera porté à CHF 362'000 à l'issue de la période de blocage initiale de cinq ans, imposée par la Loi cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Une rénovation énergétique complète a également été effectuée comprenant l'isolation de la façade, le changement des fenêtres et des stores, la réfection de la ventilation et le remplacement de la chaudière à gaz par un raccordement au chauffage à distance.



### Chemin Antoine-de-Chandieu 22, Lausanne (VD)

Lancés en août 2023, les travaux de surélévation et de rénovation menés sur cet immeuble se sont achevés début juillet 2025, soit après la date de clôture de l'exercice sous revue. La surélévation a permis la création de six appartements supplémentaires allant de 1.5 pièce à 3.5 pièces, pour une surface totale de 321 m<sup>2</sup> et un état locatif additionnel de CHF 144'780. L'ascenseur a été adapté afin d'accéder à ce nouvel étage ainsi qu'au sous-sol. En outre, la surface commerciale au rez-de-chaussée a été convertie en trois appartements, pour une surface loca-

tive additionnelle de 133 m<sup>2</sup>, augmentant ainsi l'état locatif de CHF 22'724 à CHF 57'600. L'immeuble a aussi bénéficié d'une importante rénovation énergétique avec la réfection de son enveloppe ainsi que le remplacement de la chaudière à mazout par une pompe à chaleur géothermique. La toiture a également été équipée de panneaux photovoltaïques.



### Rue des Voisins 5, Genève (GE)

Les travaux de rénovation et de surélévation de cet immeuble, débutés en juillet 2023, se sont achevés en juillet 2025, soit après la date de clôture de l'exercice sous revue. La surélévation a permis la création de neuf logements répartis sur 600 m<sup>2</sup> pour un état locatif de CHF 214'000, qui atteindra CHF 255'000.- à la fin de la période légale de blocage (LDTR). Par ailleurs, au 5ème étage, un appartement de 7 pièces a été transformé en deux appartements de 5 pièces entièrement rénovés. Finalement, un assainissement énergétique et acoustique a été mené sur cet immeuble afin d'atteindre les standards genevois HPE (haute performance énergétique), de même qu'une rénovation des installations sanitaires et des parties communes. Une pompe à chaleur est venue compléter le système de chauffage à gaz et des panneaux solaires ont été installés en toiture.

# Projets en cours de construction et de rénovation



Route du Bois 8, Ecublens (VD)

## Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Le projet prévoit non seulement la surélévation et la rénovation énergétique complète de l'immeuble existant, mais également la construction d'un nouvel immeuble adjacent. Lancée fin 2024, la rénovation inclut l'isolation des façades et de la toiture, le remplacement des fenêtres, un raccordement au chauffage à distance et l'installation de panneaux photovoltaïques. Ces travaux devraient permettre d'obtenir le label Minergie sur l'immeuble rénové. La surélévation d'un étage permettra par ailleurs la création de deux appartements, pour une surface locative supplémentaire estimée à 127 m<sup>2</sup>. En parallèle, la construction du nouvel immeuble a également débuté, grâce à la réserve constructible qui existait sur la parcelle. Ce nouvel immeuble accueillera 21 logements de 2.5 à 4.5 pièces, pour une surface locative totale de 1406 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un parking souterrain pour 36 voitures et 6 motos. Une attention particulière a été portée à la durabilité avec une construction en bois-béton et une labellisation Minergie-P-ECO. Une pompe à chaleur avec des pieux thermiques et des conduites sous radier produira la chaleur nécessaire pour le chauffage et l'eau chaude, tout en permettant également de

rafraîchir les appartements en été grâce à un système de free cooling. Le revenu locatif annuel supplémentaire, généré à la fois par la surélévation du bâtiment existant et la construction du nouvel immeuble, est estimé à CHF 600'000. La livraison est prévue dans le courant de l'année 2026.

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

Les travaux, débutés à l'automne 2024, consistent en une rénovation énergétique des deux immeubles ainsi qu'en la surélévation d'un étage de l'entrée numéro 5. 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, pour une puissance totale de 45 kWc. La surélévation permettra la création de deux appartements supplémentaires, représentant une surface habitable d'environ 100 m<sup>2</sup> et un état locatif annuel prévisionnel de CHF 43'000. Idéalement situé à proximité du centre de Pully, l'immeuble verra son attractivité augmenter grâce à la rénovation et à la surélévation. La livraison est prévue pour le printemps 2026.

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

Les travaux visant la rénovation énergétique et l'aménagement des combles de deux immeubles situés sur une parcelle arborée ont débuté fin 2024. Le projet prévoit la création de 6 appartements pour une surface totale de 360 m<sup>2</sup> 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 chaudière à 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 début 2026.

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

Les travaux concernant la rénovation énergétique de ces trois immeubles et l'aménagement des combles des entrées 9 et 11 ont commencé début 2025. Le projet prévoit la création de 4 appartements en attique pour une surface totale de 280 m<sup>2</sup> et un état locatif projeté de CHF 84'000. 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, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Le chauffage actuel au mazout sera remplacé par une pompe à chaleur air/eau avec sondes géothermiques ce qui améliorera considérablement les performances énergétiques de l'immeuble. La livraison est prévue pour le printemps 2026.

### **Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22 et 24, Chavannes-près-Renens (VD)**

Le permis de construire pour la rénovation de cet immeuble, construit par Solvalor 61 à la fin des années 1970, a été obtenu pendant l'exercice sous revue. Les travaux, qui débiteront à l'automne 2025, prévoient la rénovation et l'isolation périphérique des façades, la rénovation de la toiture et le remplacement des fenêtres par du triple vitrage. Par ailleurs, le raccordement de l'immeuble au réseau de chauffage urbain, qui permettra la suppression de la chaudière à mazout actuelle, viendra compléter cette rénovation tout en améliorant la performance énergétique de l'immeuble. En outre, deux appartements de 6.5 pièces seront transformés en quatre appartements de 3.5 pièces permettant de mieux adapter les typologies à la demande de logements actuelle.

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

Cet immeuble, situé à quelques centaines de mètres de celui décrit ci-dessus, fera lui aussi l'objet d'une rénovation. Ces travaux seront menés simultanément afin de mutualiser les ressources et d'optimiser les coûts. Construit dans les années 1990, l'immeuble bénéficiera d'un assainissement énergétique complet, comprenant l'isolation périphérique de la façade et le remplacement des fenêtres. Le système de chauffage au gaz actuel sera supprimé au profit d'un raccordement au chauffage à distance.

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

Cet ensemble d'immeubles situé sur la commune de Lancy fera l'objet d'une rénovation énergétique complète et d'une surélévation de deux étages. Un permis de construire a été obtenu et une autorisation complémentaire, actuellement en cours d'instruction, viendra le compléter. La surélévation prévoit la création de 19 appartements, pour une surface locative totale d'environ 1500 m<sup>2</sup>, générant un état locatif de près de CHF 600'000 pendant la période de blocage initiale. En parallèle, une autorisation de construire a été obtenue dans le courant de l'exercice pour la conversion d'une surface de bureau et d'une surface commerciale, désormais vacantes, en logements. Cette opération prévoit la création de neuf appartements supplémentaires, générant un état locatif additionnel de CHF 130'000, qui n'est pas concerné par blocage de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Ce sont donc 28 nouveaux appartements qui verront le jour sur cet ensemble d'immeubles. En parallèle, une rénovation complète des salles de bains et des cuisines des appartements de l'entrée 29 sera également menée afin de renforcer l'attractivité des appartements. Les travaux devraient débiter début 2026, une fois toutes les autorisations obtenues, et s'achever dans le courant de l'année 2028.

# Suivi du plan de rénovation des immeubles

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

Les livraisons enregistrées durant l'exercice sous revue ont permis d'accroître la part d'immeubles récents — construits après 2005 ou ayant fait l'objet d'une rénovation récente (ou en cours) — de 29 % à 35 % au sein du parc depuis le 30 juin 2024.

Par ailleurs, 44 % des immeubles feront l'objet d'une rénovation au cours des dix prochaines années, portant ainsi à 79 % la part du portefeuille Solvalor 61 rénovée au terme de cette période.

Les moyens financiers alloués à la rénovation de ces immeubles figurent au plan décennal d'investissement du fonds, lequel constitue la base à l'établissement des valeurs vénales selon la méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF).

La trajectoire d'investissement du fonds Solvalor 61 est ainsi en adéquation avec l'objectif fixé par la direction de fonds de limiter les émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub> à un maximum de 12 kg/m<sup>2</sup>/an.

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

| Catégorie                                    | État du portefeuille au 30.06.2025<br>(% SRE - surface de référence énergétique) | Évolution vs. 30.06.2024 |
|--|--|--------------------------|
| Construction après 2005                      | 17 %   | -1 %                     |
| Rénovation terminée                          | 7 %  | +3 %                     |
| Rénovation en cours/permis obtenu            | 11 %   | +4 %                     |
| <b>Sous-total: Immeubles récents/rénovés</b> | <b>35 %</b>  | <b>+6 %</b>              |
| Permis de construire en cours                | 11 %   | -2 %                     |
| Rénov. prévue au plan décennal               | 33 %   | -6 %                     |
| <b>Sous-total: Rénovation en étude</b>       | <b>44 %</b>  | <b>-8 %</b>              |
| Reste  | 21 %   | +2 %                     |

Les résultats très positifs de l'exercice 2024-2025 permettent au fonds Solvalor 61 d'aborder l'avenir avec confiance.

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

Par ailleurs, le fonds est appelé à poursuivre sa trajectoire de croissance, en cohérence avec sa stratégie d'investissement axée sur les immeubles résidentiels situés dans les centres-villes de Suisse romande. Dans cette perspective, une augmentation de capital de CHF 176 millions est prévue prochainement. Cette opération servira à financer des acquisitions, des projets de construction et de rénovation, tout en contribuant à la réduction de son coefficient d'endettement.

## La demande en logements reste en effet soutenue, tandis que l'offre de nouvelles constructions demeure insuffisante

En parallèle, le fonds Solvalor 61 poursuit ses efforts en matière de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles. Ces efforts revêtent une importance capitale pour répondre efficacement au durcissement des normes environnementales dans le secteur immobilier, notamment dans les cantons de Genève et Vaud. La mise en place d'un plan de rénovation assorti d'une planification des chantiers sur dix ans permettra non seulement de garantir le respect de ces obligations, mais également d'optimiser la répartition des investissements dans le temps. Sept projets de rénovation sont en cours ou sur le point de démarrer. Le plan d'investissement du fonds prévoit d'atteindre un taux d'immeubles neufs ou rénovés de près de 80 % d'ici 2035. L'objectif d'émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub>, récemment abaissé à 12 kg/m<sup>2</sup>, devrait quant à lui être atteint d'ici 2031.

Afin d'accélérer cette transition, la direction de fonds a également la volonté d'accroître la part d'immeubles neufs au sein du portefeuille. L'acquisition d'immeubles

en construction situés à la Route des Morillons 24 et 26 à Genève, réalisée à l'été 2025, illustre notamment cette orientation stratégique.

## Le fonds a enregistré une progression significative de son résultat net ainsi qu'une amélioration de la rentabilité de son portefeuille

Enfin, à la suite du dernier exercice, le fonds a enregistré une progression significative de son résultat net ainsi qu'une amélioration de la rentabilité de son portefeuille. Le résultat réalisé par part a ainsi dépassé la barre des CHF 6.00 en 2024-2025. Cette dynamique a permis d'augmenter le dividende du fonds de CHF 0.05 par part. La direction de fonds entend poursuivre son travail d'optimisation en utilisant les principaux leviers de création de valeur qui demeurent la réalisation de la réserve locative, la densification, la rénovation énergétique du bâti ainsi que l'optimisation de la gestion opérationnelle des immeubles. Ces leviers permettront de soutenir la croissance de la rentabilité et de la valeur du portefeuille sur le long-terme.

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

# 04

# Rapport de gestion



# Fortune du fonds

Au 30 juin 2025, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 8.4 % et s'établit à CHF 1.80 milliard.

Cette progression s'explique tout d'abord par les acquisitions réalisées durant l'exercice sous revue à Lausanne (VD), Avenue Maria-Belgia 4 et 6 pour un prix de CHF 12.15 millions et à Neuchâtel, quartier de la Serrières pour un prix de CHF 10.00 millions. Ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans la stratégie du fonds visant à investir dans les centres urbains de Suisse romande. En parallèle, quatre ventes ont été enregistrées: un local commercial en PPE situé à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne (VD) pour un montant de CHF 4.00 millions et trois lots de PPE sur les immeubles situés à l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18 à Lausanne (VD) pour une valeur totale de CHF 2.71 millions.

L'évolution de la fortune totale s'explique également par l'accroissement de la valeur du portefeuille existant. À portefeuille constant, les valorisations des immeubles de Solvalor 61 ont progressé de 6.4 % au cours de l'exercice sous revue. Le principal élément expliquant cette progression est la baisse du taux d'escompte réel moyen du portefeuille à 2.80 % contre 2.90 % au 30 juin 2024, témoignant de la qualité des immeubles du fonds et de l'évolution positive du marché immobilier. De plus, la croissance organique des revenus locatifs a également contribué à la hausse de la valeur du portefeuille selon la méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF). Finalement, cette progression a été soutenue par la livraison de projets de rénovation et surélévation, avec la finalisation de cinq projets entre novembre 2024 et août 2025.

Le coefficient d'endettement est en hausse à 17.59 % au 30 juin 2025 contre 15.23 % au 30 juin 2024. Le niveau d'endettement du fonds Solvalor 61 reste toutefois nettement inférieur à la moyenne des fonds immobiliers suisses, conformément à sa stratégie visant à conserver un endettement faible à modéré. Dans un contexte de taux d'intérêt plus bas, la direction de fonds a fait le choix de bloquer des tranches de dette à plus long terme afin de sécuriser ces conditions avantageuses jusqu'à échéance. La durée moyenne pondérée des emprunts du fonds est ainsi passée de 0.9 an au 30 juin 2024 à 2.4 ans au 30 juin 2025. Cette stratégie sera poursuivie en 2025-2026.

## À portefeuille constant, les valorisations des immeubles de Solvalor 61 ont progressé de 6.4 % au cours de l'exercice sous revue

La fortune nette du fonds est de CHF 1.41 milliard, en progression de 5.1 % par rapport au 30 juin 2024. La valeur nette d'inventaire par part est de CHF 243.64, en progression de 5.1 % par rapport au 30 juin 2024. Le rendement de placement sur l'exercice s'élève à 7.57 %, en hausse par rapport à l'exercice 2024 (2.87 %).

# Résultat de l'exercice

Le fonds Solvalor 61 enregistre un résultat réalisé de CHF 35.06 millions pour l'exercice clôturé au 30 juin 2025, en progression de 13.0 % par rapport à l'exercice précédent.

Cette progression s'explique principalement par la croissance des revenus locatifs du fonds, qui enregistrent une forte hausse de 14.8 % par rapport à l'exercice précédent, soit une croissance de CHF 9.68 millions pour atteindre le niveau de CHF 74.88 millions.

L'acquisition du nouvel immeuble sis Avenue Maria-Belgia 4 et 6 à Lausanne ainsi que l'effet de détention sur une année complète des immeubles acquis durant l'exercice précédent, notamment le Quartier de la Levratte 8-40 à Nyon (VD) ainsi que l'immeuble sis Rue du Cheminet 31-39 à Yverdon-les-Bains (VD), ont contribué de manière importante à cette croissance. Ce revenu additionnel représente CHF 6.67 millions, soit 10.23 % du revenu de l'exercice précédent.

Par ailleurs, les livraisons des surélévations à la Rue des Asters 18 et 20 et au Chemin Gilbert-Trolliet 10 et 12 à Genève ainsi qu'à l'Avenue Victor-Ruffly 12 à Lausanne, de même que l'effet de détention en année pleine des immeubles livrés lors de l'exercice précédent situées à l'Avenue Victor-Ruffly 75 et à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne ont apporté un revenu locatif supplémentaire de CHF 1.73 million, soit 2.65 % du revenu locatif de l'exercice précédent.

Enfin, la croissance organique des revenus locatifs a atteint 1.97 % en 2024-2025, surpassant ainsi le taux de 1.86 % observé en 2023-2024, déjà particulièrement élevé. Cette croissance s'explique par la hausse des loyers en ligne avec le marché immobilier actuel et la baisse du taux de perte sur loyers de 1.13 % à 0.94 %. Cet excellent résultat a été rendu possible par l'attractivité des immeubles du portefeuille et la gestion active menée par la direction de fonds.

Les intérêts intercalaires concernant les projets de construction en cours (CHF 487'325) ainsi que d'autres revenus d'exploitation (CHF 569'471) complètent les revenus locatifs pour atteindre CHF 75.99 millions de revenu total, en hausse de 7.68 % par rapport à l'exercice précédent.

Le total des charges est de CHF 42.00 millions soit une hausse de 6.19 % par rapport à l'exercice précédent, inférieure à la croissance des revenus. La baisse des taux d'intérêt hypothécaires ainsi que l'application d'une stratégie active de blocage des tranches de dette ont conduit à une diminution de 23.12 % des intérêts hypothécaires en comparaison avec l'exercice précédent. Les charges hors intérêts hypothécaires, quant à elles, sont en hausse de 11.02 % par rapport à l'exercice 2023-2024.

La marge EBIT est en légère baisse à 66.15 % contre 68.60 % lors de l'exercice 2023-2024. Cette diminution s'explique principalement par la baisse des intérêts intercalaires, passés de CHF 1.00 million à CHF 0.49 million en raison d'une activité de construction moins soutenue, ainsi que par l'augmentation des frais liés aux immeubles.

Le résultat net généré par le portefeuille s'élève à CHF 5.87 par part, soit une évolution de +9.59 % par rapport à l'exercice précédent (CHF 5.36 par part).

En complément, un gain en capital net de CHF 1.07 million a été enregistré. Il se compose d'un gain de CHF 1.62 million provenant de la vente de trois lots de PPE sur les immeubles situés à l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18 à Lausanne (VD) et d'une perte de CHF 0.55 million sur la vente d'un local commercial en PPE située à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne (VD). Ce gain net porte le résultat réalisé par part à CHF 6.06.

Les perspectives de croissance sur le portefeuille de Solvalor 61 ainsi que la gestion optimisée durant l'exercice sous revue permettent à nouveau d'augmenter la distribution aux investisseurs. Le dividende versé au titre de l'exercice 2024-2025 s'élève à CHF 5.40 par part, contre CHF 5.35 à la clôture précédente. Le coefficient de distribution (payout ratio) est de 91.96 % au 30 juin 2025 et, sur la base d'un cours de bourse de CHF 356 à cette même date, le rendement sur distribution est de 1.50 % contre 1.85 % une année auparavant. Cette baisse du rendement, malgré une distribution en hausse, s'explique par la forte progression du cours de la part, qui a enregistré une performance remarquable de +26.22 % entre le 30 juin 2024 et le 30 juin 2025.

# 05

## Comptes annuels et indications importantes



# Compte de fortune

|  | au 30.06.2025<br>CHF    | au 30.06.2024<br>CHF    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Actifs</b>  |                         |                         |
| Avoirs bancaires à vue   | 5'883'993.76            | 1'386'883.98            |
| <b>Immeubles</b>   |                         |                         |
| Immeubles d'habitation   | 1'727'036'000.00        | 1'613'617'000.00        |
| Immeubles à usage mixte  | 49'575'000.00           | 47'420'000.00           |
| Immeubles à usage commercial   | 14'623'000.00           | —                       |
| <b>Total des immeubles</b>   | <b>1'791'234'000.00</b> | <b>1'661'037'000.00</b> |
| Autres actifs  | 6'860'709.35            | 1'546'909.70            |
| <b>Fortune totale du fonds</b>   | <b>1'803'978'703.11</b> | <b>1'663'970'793.68</b> |
| <b>Passifs</b>   |                         |                         |
| <b>Engagements à court terme</b>   |                         |                         |
| Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques | 22'500'000.00           | 107'000'000.00          |
| Autres engagements à court terme   | 165'969'068.25          | 111'038'340.95          |
| <b>Engagements à long terme</b>  |                         |                         |
| Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques  | 152'500'000.00          | 66'000'000.00           |
| <b>Total des passifs</b>   | <b>340'969'068.25</b>   | <b>284'038'340.95</b>   |
| Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation                 | 1'463'009'634.86        | 1'379'932'452.73        |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation  | -52'898'576.00          | -38'006'300.00          |
| <b>Fortune nette du fonds</b>  | <b>1'410'111'058.86</b> | <b>1'341'926'152.73</b> |
| <b>Variation de la fortune nette du fonds</b>  |                         |                         |
| Fortune nette du fonds au début de la période  | 1'341'926'152.73        | 1'168'470'291.51        |
| Distribution   | -30'964'644.40          | -26'840'848.30          |
| Solde des mouvements de parts  | —                       | 164'494'278.45          |
| Résultat total   | 99'149'550.53           | 35'802'431.07           |
| <b>Fortune nette du fonds à la fin de la période</b>   | <b>1'410'111'058.86</b> | <b>1'341'926'152.73</b> |
| <b>Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)</b>                                    |                         |                         |
| Nombre de parts en circulation au début de la période  | 5'787'784               | 5'064'311               |
| Parts émises durant la période   | —                       | 723'473                 |
| Parts rachetées durant la période  | —                       | —                       |
| <b>Nombre de parts en circulation à la fin de la période</b>                                 | <b>5'787'784</b>        | <b>5'787'784</b>        |
| <b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période</b>                             | <b>243.64</b>           | <b>231.85</b>           |
| <b>Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)</b>                                     |                         |                         |
| Montant du compte d'amortissement des immeubles  | 16'195'643.86           | 16'126'343.86           |
| Montant du compte de provisions pour réparations futures                                     | —                       | —                       |
| Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant                       | Aucune                  | Aucune                  |
| Valeur totale assurée de la fortune  | 1'121'328'790.23        | 988'158'890.00          |

# Compte de résultat

|   | du 01.07.2024<br>au 30.06.2025<br>CHF | du 01.07.2023<br>au 30.06.2024<br>CHF |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Revenus</b>  |                                       |                                       |
| Loyers (rendements bruts)   | 74'876'438.24                         | 65'198'155.62                         |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif   | 487'324.72                            | 997'081.17                            |
| Participation des souscripteurs aux revenus nets cours                                      | —                                     | 3'821'715.00                          |
| Autres revenus  | 569'471.04                            | 437'067.35                            |
| Dissolution des provisions pour débiteurs douteux   | 56'500.00                             | 114'730.00                            |
| <b>Total des revenus</b>  | <b>75'989'734.00</b>                  | <b>70'568'749.14</b>                  |
| <b>Charges</b>  |                                       |                                       |
| Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques             | 4'303'643.87                          | 5'597'770.40                          |
| Entretien et réparations ordinaires   | 4'792'624.00                          | 3'998'463.64                          |
| Entretien et réparations extraordinaires  | 381'759.00                            | 454'309.90                            |
| Administration des immeubles :  |                                       |                                       |
| - Frais liés aux immeubles<br>(eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) | 5'590'201.58                          | 4'018'644.44                          |
| - Impôts immobiliers et taxes liées aux immeubles   | 2'884'612.96                          | 2'655'783.50                          |
| - Frais d'administration<br>(honoraires et frais de gérance)                                | 4'911'429.92                          | 4'293'506.72                          |
| Amortissements des immeubles  | 74'729.41                             | 61'765.70                             |
| Impôts directs  | 10'664'845.42                         | 11'429'921.95                         |
| Frais d'estimation et d'audit   | 249'919.08                            | 281'140.80                            |
| Frais bancaires   | 196'028.81                            | 54'024.81                             |
| Frais de publication, d'impression, autres  | 148'784.22                            | 229'013.22                            |
| Rémunération réglementaire versée à la direction  | 6'757'000.00                          | 5'787'128.00                          |
| Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire                                   | 761'993.20                            | 664'492.25                            |
| Attribution aux provisions pour débiteurs douteux   | 285'225.00                            | 28'850.00                             |
| <b>Total des charges</b>  | <b>42'002'796.47</b>                  | <b>39'554'815.33</b>                  |
| <b>Résultats</b>  |                                       |                                       |
| <b>Résultat net</b>   | <b>33'986'937.53</b>                  | <b>31'013'933.81</b>                  |
| Gains et pertes en capitaux réalisés  | 1'072'770.91                          | —                                     |
| <b>Résultat réalisé</b>   | <b>35'059'708.44</b>                  | <b>31'013'933.81</b>                  |
| Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts dus en cas de liquidation        | 64'089'842.09                         | 4'788'497.26                          |
| <b>Résultat total de l'exercice</b>   | <b>99'149'550.53</b>                  | <b>35'802'431.07</b>                  |
| <b>Utilisation du résultat</b>  |                                       |                                       |
| Résultat réalisé  | 35'059'708.44                         | 31'013'933.81                         |
| Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent  | 5'556'533.43                          | 5'507'244.02                          |
| Report de gain en capital de l'exercice précédent   | 12'018.77                             | 12'018.77                             |
| <b>Résultat disponible pour être réparti</b>  | <b>40'628'260.64</b>                  | <b>36'533'196.60</b>                  |
| Distribution revenus  | 31'254'033.60                         | 30'964'644.40                         |
| <b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>                                     | <b>31'254'033.60</b>                  | <b>30'964'644.40</b>                  |
| Report à nouveau de revenu ordinaire  | 8'289'437.36                          | 5'556'533.43                          |
| Report à nouveau de gain en capital   | 1'084'789.68                          | 12'018.77                             |
| <b>Report total à nouveau</b>   | <b>9'374'227.04</b>                   | <b>5'568'552.20</b>                   |

# Hypothèques et autres engagements

| Type  | CHF                   | Taux          | Du       | Au       |
|---|-----------------------|---------------|----------|----------|
| <b>Hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2025</b>           |                       |               |          |          |
| <b>Court terme</b>  |                       |               |          |          |
| Avance à terme fixe   | 2'500'000.00          | 0.81 %        | 30.06.25 | 31.07.25 |
| Avance à terme fixe   | 10'000'000.00         | 1.72 %        | 29.12.23 | 29.12.25 |
| Avance à terme fixe   | 10'000'000.00         | 2.29 %        | 30.05.23 | 29.05.26 |
| <b>Total court terme</b>  | <b>22'500'000.00</b>  |               |          |          |
| <b>Long terme (1 à 5 ans)</b>   |                       |               |          |          |
| 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   | 10'000'000.00         | 0.99 %        | 31.03.25 | 31.03.28 |
| Avance à terme fixe   | 6'000'000.00          | 2.18 %        | 28.06.23 | 28.06.29 |
| Avance à terme fixe   | 20'000'000.00         | 1.40 %        | 13.09.24 | 13.09.29 |
| Avance à terme fixe   | 12'000'000.00         | 1.05 %        | 31.01.25 | 31.01.30 |
| <b>Total long terme</b>   | <b>88'000'000.00</b>  |               |          |          |
| <b>Long terme (supérieur à 5 ans)</b>                                       |                       |               |          |          |
| Avance à terme fixe   | 15'000'000.00         | 1.23 %        | 31.03.25 | 31.03.31 |
| Avance à terme fixe   | 13'000'000.00         | 0.99 %        | 30.04.25 | 30.04.31 |
| Avance à terme fixe   | 13'000'000.00         | 1.14 %        | 31.01.25 | 30.01.32 |
| Avance à terme fixe   | 8'000'000.00          | 0.93 %        | 30.05.25 | 28.05.32 |
| Avance à terme fixe   | 8'000'000.00          | 1.12 %        | 25.06.25 | 24.06.33 |
| Avance à terme fixe   | 7'500'000.00          | 1.22 %        | 30.06.25 | 30.06.34 |
| <b>Total long terme</b>   | <b>64'500'000.00</b>  |               |          |          |
| <b>Autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques</b>          |                       |               |          |          |
| Autre prêt à terme fixe   | 40'000'000.00         | 0.65 %        | 03.02.25 | 04.08.25 |
| Autre prêt à terme fixe   | 100'000'000.00        | 0.66 %        | 25.03.25 | 25.09.25 |
| <b>Total autres prêts</b>   | <b>140'000'000.00</b> |               |          |          |
| <b>Total des hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2025</b> | <b>315'000'000.00</b> | <b>1.12 %</b> |          |          |
| <b>Durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers</b>    |                       |               |          |          |
|   | <b>2.37 ans</b>       |               |          |          |

| Type  | CHF           | Taux   | Du       | Au       |
|---|---------------|--------|----------|----------|
| <b>Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture</b> |               |        |          |          |
| Avance à terme fixe   | 80'000'000.00 | 1.99 % | 28.06.24 | 31.07.24 |
| Avance à terme fixe   | 78'000'000.00 | 1.93 % | 31.07.24 | 13.09.24 |
| Autre prêt à terme fixe   | 25'000'000.00 | 1.75 % | 25.03.24 | 25.09.24 |
| Autre prêt à terme fixe   | 25'000'000.00 | 1.60 % | 28.06.24 | 25.09.24 |
| Autre prêt à terme fixe   | 10'000'000.00 | 1.58 % | 10.04.24 | 10.10.24 |
| Avance à terme fixe   | 53'000'000.00 | 1.70 % | 13.09.24 | 31.10.24 |
| Autre prêt à terme fixe   | 20'000'000.00 | 1.55 % | 08.05.24 | 08.11.24 |
| Avance à terme fixe   | 9'500'000.00  | 1.70 % | 29.10.24 | 08.11.24 |
| Avance à terme fixe   | 53'000'000.00 | 1.70 % | 31.10.24 | 08.11.24 |
| Avance à terme fixe   | 19'000'000.00 | 1.68 % | 08.11.24 | 29.11.24 |
| Avance à terme fixe   | 7'000'000.00  | 1.45 % | 04.12.24 | 31.12.24 |
| Avance à terme fixe   | 19'000'000.00 | 1.41 % | 29.11.24 | 31.01.25 |
| Avance à terme fixe   | 3'000'000.00  | 1.20 % | 19.12.24 | 31.01.25 |
| Avance à terme fixe   | 7'000'000.00  | 1.20 % | 31.12.24 | 31.01.25 |
| Autre prêt à terme fixe   | 50'000'000.00 | 1.17 % | 03.10.24 | 03.02.25 |
| Avance à terme fixe   | 3'000'000.00  | 1.20 % | 31.01.25 | 28.02.25 |
| Avance à terme fixe   | 10'000'000.00 | 1.20 % | 03.02.25 | 28.02.25 |
| Autre prêt à terme fixe   | 50'000'000.00 | 1.22 % | 25.09.24 | 25.03.25 |
| Autre prêt à terme fixe   | 60'000'000.00 | 1.08 % | 08.11.24 | 25.03.25 |
| 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   | 13'500'000.00 | 1.12 % | 28.02.25 | 31.03.25 |
| Avance à terme fixe   | 5'500'000.00  | 0.92 % | 31.03.23 | 30.04.25 |
| Avance à terme fixe   | 8'000'000.00  | 0.95 % | 25.03.25 | 30.04.25 |
| Avance à terme fixe   | 10'000'000.00 | 2.11 % | 30.04.23 | 30.05.25 |
| Avance à terme fixe   | 500'000.00    | 0.90 % | 30.04.25 | 30.05.25 |
| Avance à terme fixe   | 2'500'000.00  | 0.85 % | 30.05.25 | 30.06.25 |

# 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         |
|--|-------------|
| <b>Engagements de paiements contractuels</b>                               |             |
| Achat d'immeubles <sup>•</sup>   | 41'200'000  |
| Mandats de construction et investissements dans les immeubles <sup>•</sup> | 141'989'265 |

- Ce montant se décompose comme suit : CHF 7.2 millions (solde à payer pour l'acquisition de l'immeuble sis Rue de la Baillive 3 à Genève) et CHF 34.0 millions (complément de prix à l'obtention du permis de construire en force pour l'acquisition des parcelles sises quartier de la Serrières à Neuchâtel). À noter qu'une clause de rachat (« push-back option ») prévoit la possibilité de demander à la vendeuse de racheter les biens-fonds en cas de non-obtention du permis de construire dans les délais prévus contractuellement.
- Ce total est composé d'un montant relatif au futur projet de construction sur les parcelles sises quartier de la Serrières à Neuchâtel pour CHF 121.5 millions.

## Liste des sociétés immobilières

Le fonds Solvalor 61 ne détient aucune société immobilière.

# Taux de rémunération

| Type  | Taux maximum selon contrat de fonds | Taux appliqué   |
|---|-------------------------------------|-----------------|
| <b>Rémunération à la direction</b>  |                                     |                 |
| Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)   | 1.00 %                              | 0.39 %          |
| Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)   | 5.00 %                              | Aucune émission |
| Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)  | 5.00 %                              | Aucun rachat    |
| Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 6 let. a)   | 3.00 %                              | 2.58 %          |
| 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 %          |
| <b>Rémunération à la banque dépositaire</b>   |                                     |                 |
| 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<sup>er</sup> janvier 2022.

# Distribution de dividende

Un montant total de distribution de CHF 31'254'033.60 sera versé pour l'exercice clos au 30 juin 2025, ce qui représente un dividende de CHF 5.40 par part. Le coupon N°95 est encaissable le 8 octobre 2025.

| Coupon   | CHF par part |
|--|--------------|
| Coupon N°95 provenant du rendement de la fortune immobilière | 5.40         |
| <b>Total</b>   | <b>5.40</b>  |

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 2025 est de 3.84 % (30 juin 2024: 4.03 %). Les taux appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette de 3.15 % à 5.36 % (30 juin 2024: de 3.25 % à 4.63 %).

En termes de taux d'escompte réels, le taux moyen pondéré est passé de 2.90 % (30 juin 2024) à 2.80 % (30 juin 2025) et les taux appliqués aux immeubles individuels se situent dans une fourchette de 2.13 % à 4.31 % (30 juin 2024: de 2.23 % à 3.59 %).

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier au 30 juin 2025 est de 2.98 % (30 juin 2024: 3.08 %). Les taux de capitalisation appliqués aux immeubles individuels s'inscrivent dans une fourchette allant de 2.43 % à 4.31 % au 30 juin 2025. Ils allaient de 2.53 % à 3.90 % une année auparavant.

# Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

## Modifications du contrat de fonds entrées en vigueur le 20 juin 2025

- Modification de l'art. 8 ch. 2: l'exclusion d'immeubles à caractère artisanal ou industriel, ainsi que d'hôtels a été supprimée.
- Modification de l'art. 8 ch. 4 afin d'ajouter la poursuite d'une approche durable soucieuse du climat, orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO<sub>2</sub> des placements immobiliers du fonds Solvalor 61 pour l'ensemble du cycle de vie des immeubles jusqu'à atteindre le net-zéro d'ici 2050. L'objectif en matière d'émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub> a été modifié à 12 kg/m<sup>2</sup>/an selon les « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO<sub>2</sub>, en ligne avec les recommandations formulées par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) dans sa circulaire n°06/2023.

**Les honoraires payés à l'organe de révision pour l'audit annuel se montent à CHF 91'700 (30.06.2024 : CHF 91'700). L'organe de révision n'a pas fourni d'autres prestations de services au fonds.**

# Achats et ventes durant la période

| Canton, commune, adresse  | Date d'achat | État locatif<br>CHF | Surfaces<br>résidentielles<br>m <sup>2</sup> | Surfaces<br>commerciales<br>m <sup>2</sup> | Prix d'achat<br>CHF |
|---|--------------|---------------------|--|--|---------------------|
| <b>Achats</b>   |              |                     |  |  |                     |
| <b>Immeubles d'habitation</b>   |              |                     |  |  |                     |
| Vaud, Lausanne, Avenue Maria-Belgia 4, 6  | 31.10.24     | 463'552             | 1'655  | 145  | 12'150'000          |
| <b>Immeubles à usage commercial</b>   |              |                     |  |  |                     |
| Neuchâtel, Neuchâtel, Rue de Tivoli 7, 9, 11 /<br>Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24 | 25.06.25     | 332'500             | —  | 140  | 9'500'000           |
| Neuchâtel, Neuchâtel, Rue des Usines 10, 16 /<br>Rue Erhard-Borel 13                  | 25.06.25     | 17'500              | —  | 14   | 500'000             |
| <b>Total des achats</b>   |              |                     |  |  | <b>22'150'000</b>   |

| Canton, commune, adresse             | Date de vente | Détail de vente   | Prix de vente<br>CHF |
|--------------------------------------|---------------|---|----------------------|
| <b>Ventes</b>                        |               |   |                      |
| Vaud, Lausanne, Avenue Sainte-Luce 9 | 19.07.24      | 2 Lots de PPE (utilisation commerciale) +<br>3 places de parc | 4'000'974            |
| Vaud, Lausanne, Rambert 18, Lot 1    | 25.06.25      | 1 Lot de PPE  | 360'000              |
| Vaud, Lausanne, Rambert 18, Lot 2    | 25.06.25      | 1 Lot de PPE  | 1'375'000            |
| Vaud, Lausanne, Rambert 14, Lot 5    | 26.06.25      | 1 Lot de PPE  | 970'000              |
| <b>Total des ventes</b>              |               |   | <b>6'705'974</b>     |

## Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2024/2025 entre deux fonds de placement qui sont gérés par la même direction ou par des directions alliées

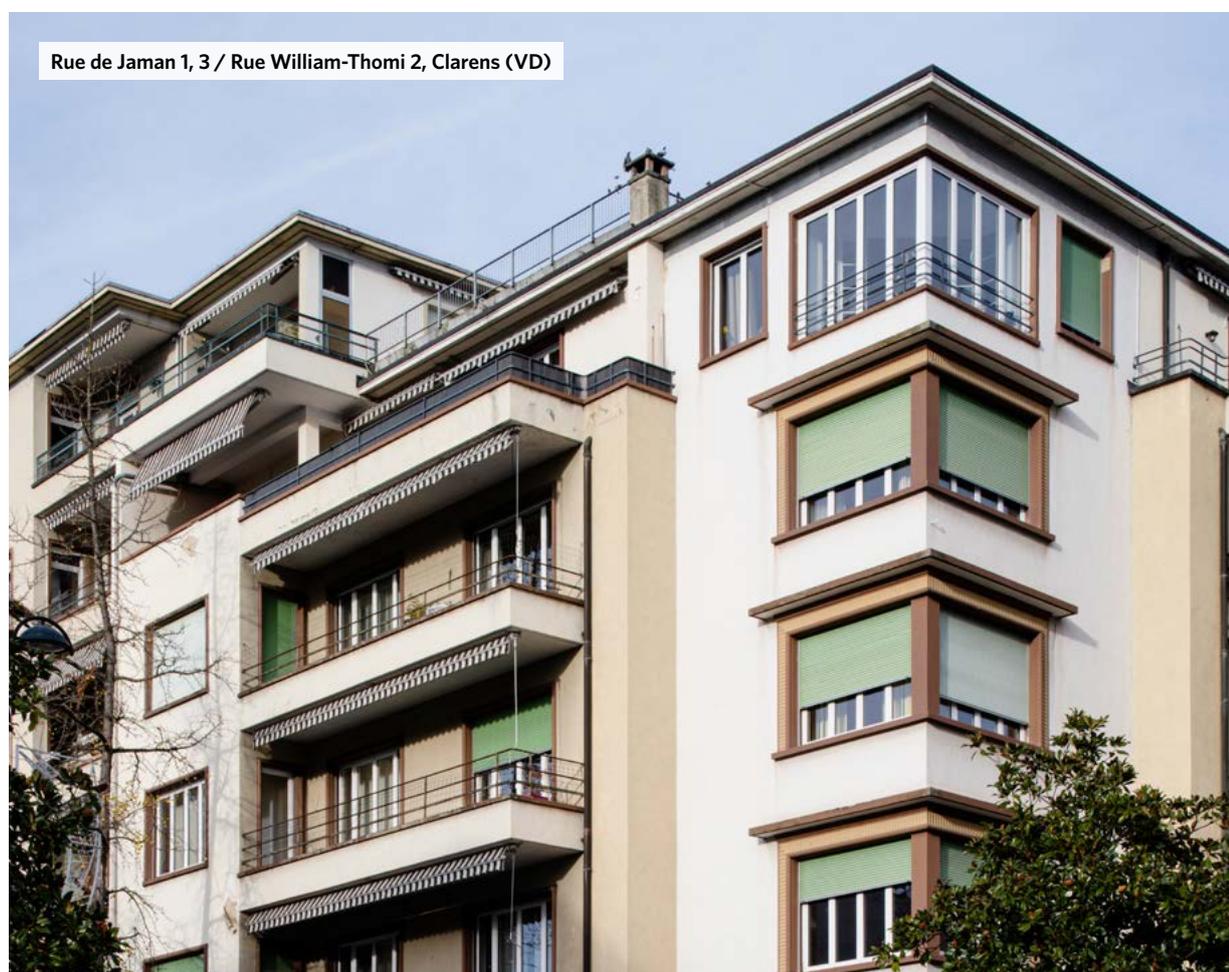
Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juin 2025

# Événements postérieurs à la date du bilan

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

## Transactions

- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis Rue de la Baillive 3 à Genève le 10 juillet 2025 par apport en nature partiel (CHF 5.36 millions) pour un montant total de CHF 8.00 millions.
- Acquisition de deux immeubles en construction à la Route des Morillons 24 et 26 à Genève le 1<sup>er</sup> septembre 2025 pour un montant total de CHF 73.83 millions.
- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis à l'Avenue de Chailly 58 à Lausanne le 12 septembre 2025 pour un montant de CHF 6.40 millions.
- Acquisition d'un immeuble résidentiel sis à l'Avenue de la Confrérie 40, Avenue des Acacias 4, 6 à Prilly le 12 septembre 2025 pour un montant de CHF 7.90 millions.
- Vente d'un lot de PPE sis à l'Avenue Rambert 18 à Lausanne le 17 juillet 2025 pour un montant de CHF 0.90 million ainsi que d'un lot de PPE sis à l'Avenue Rambert 14 à Lausanne le 31 juillet 2025 pour un montant de CHF 0.68 million.



# 06

## Les immeubles



# Composition du parc immobilier

**SUISSE**
**Chiffres résumés du pays**

 Logements (nb/surface)  
**3'402/258'237 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**13'458 m<sup>2</sup>**

 Valeur vénale VV  
**1'791'234'000 CHF**

 État locatif EL  
**77'039'046 CHF**

 Ratio EL/VV  
**4.30 %**

 Vacant de l'exercice\*  
**0.86 %**

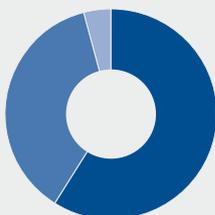
 Prix de revient PR  
**1'348'829'560 CHF**

 Revenus locatifs  
**74'876'438 CHF**

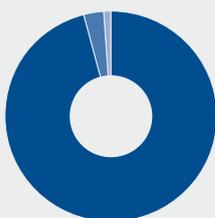
 Ratio EL/PR  
**5.71 %**

 Vacant juin 2025  
**0.80 %**

\* 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 valeurs vénales au 30 juin 2025


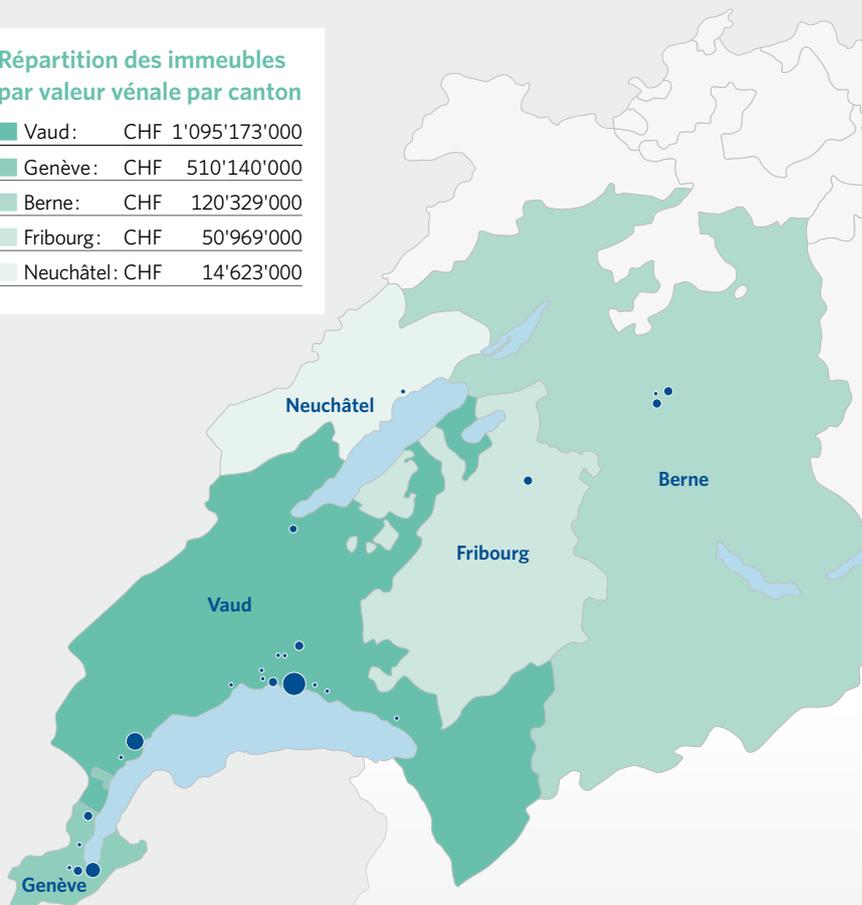
|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| ■ Note macro entre 4.5 et 5 | <b>59 %</b> |
| ■ Note macro entre 4 et 4.5 | <b>37 %</b> |
| ■ Note macro entre 3.5 et 4 | <b>4 %</b>  |

**Répartition par utilisation**  
 selon valeurs vénales au 30 juin 2025


|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| ■ Immeubles d'habitation       | <b>96 %</b> |
| ■ Immeubles à usage mixte      | <b>3 %</b>  |
| ■ Immeubles à usage commercial | <b>1 %</b>  |

**Répartition des immeubles par valeur vénale par canton**

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| ■ Vaud:      | CHF 1'095'173'000 |
| ■ Genève:    | CHF 510'140'000   |
| ■ Berne:     | CHF 120'329'000   |
| ■ Fribourg:  | CHF 50'969'000    |
| ■ Neuchâtel: | CHF 14'623'000    |


**Répartition des immeubles par canton**

|              | Part du fonds   | Valeur vénale CHF       | Ratio EL/VV   | Vacant de l'exercice |
|--------------|-----------------|-------------------------|---------------|----------------------|
| Vaud         | 61.14 %         | 1'095'173'000.00        | 4.39 %        | 1.03 %               |
| Genève       | 28.48 %         | 510'140'000.00          | 4.11 %        | 0.59 %               |
| Berne        | 6.72 %          | 120'329'000.00          | 4.23 %        | 0.38 %               |
| Fribourg     | 2.85 %          | 50'969'000.00           | 4.91 %        | 0.89 %               |
| Neuchâtel    | 0.82 %          | 14'623'000.00           | 2.39 %        | 0.00 %               |
| <b>Total</b> | <b>100.00 %</b> | <b>1'791'234'000.00</b> | <b>4.30 %</b> | <b>0.86 %</b>        |

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 2025, 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<sup>er</sup> semestre 2025.
- Les immeubles d'habitation en droit de superficie, d'une valeur vénale totale de CHF 60'608'000, représentent 3.38 % du fonds.

# Inventaire des immeubles

Les données de l'intensité carbone (CO<sub>2</sub>) [kg/m<sup>2</sup>/an] et de l'intensité énergétique (IE) [kWh/m<sup>2</sup>/an] sont collectées par Signa-Terre SA au 31.12.2024 selon la méthodologie REIDA et ne sont pas auditées par PricewaterhouseCoopers SA. A noter que la puissance photovoltaïque ainsi que le type de chauffage ne sont également pas audités par PricewaterhouseCoopers SA.

| BERNE   |   | Chiffres totaux du canton                   |                                   |
|---|---|---|-----------------------------------|
|   |  Logements (nb/surface)<br><b>233/21'458 m<sup>2</sup></b> | Etat locatif EL<br><b>5'091'218 CHF</b>     | Ratio EL/VV<br><b>4.23 %</b>      |
|   |  Surfaces commerciales<br><b>77 m<sup>2</sup></b>          | Revenus locatifs<br><b>5'054'872 CHF</b>    | Ratio EL/PR<br><b>5.15 %</b>      |
|   |   | Valeur vénale VV<br><b>120'329'000 CHF</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.96 %</b> |
|   |   | Prix de revient PR<br><b>98'903'511 CHF</b> |                                   |

| BERNE   |   | Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58          |   |   |
|---|---|---|---|---|
|  |  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>1'070'525 CHF</b>     | Ratio EL/VV<br><b>4.98 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.33 %</b>   |
|   |  Logements (nb/surface)<br><b>60/3'667 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>1'065'980 CHF</b>    | Ratio EL/PR<br><b>5.72 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.45 %</b>   |
|   |  Surfaces commerciales<br><b>77 m<sup>2</sup></b>        | Valeur vénale VV<br><b>21'480'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>Gaz</b> |  |
|   |   | Prix de revient PR<br><b>18'722'176 CHF</b> |   |  |

| OSTERMUNDIGEN   |   | Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C                  |   |   |
|---|---|---|---|---|
|  |  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>1'783'680 CHF</b>     | Ratio EL/VV<br><b>3.76 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.19 %</b>   |
|   |  Logements (nb/surface)<br><b>71/7'456 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>1'779'920 CHF</b>    | Ratio EL/PR<br><b>4.54 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.24 %</b>   |
|   |  Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>47'482'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>Pompe à chaleur</b> |  |
|   |   | Prix de revient PR<br><b>39'274'901 CHF</b> |  Photovoltaïque<br><b>119.31 kW</b>  |  |

| OSTERMUNDIGEN   |   | Dr. Zuber-Strasse 6, 6A, 6B                 |   |   |
|---|---|---|---|---|
|  |  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>789'036 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>3.78 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.60 %</b>   |
|   |  Logements (nb/surface)<br><b>30/3'143 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>784'296 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>4.57 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.65 %</b>   |
|   |  Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>20'865'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>Pompe à chaleur</b> |  |
|   |   | Prix de revient PR<br><b>17'279'031 CHF</b> |  Photovoltaïque<br><b>63.14 kW</b>   |  |

## WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109



Type d'immeuble  
**Habitation**



Logements (nb/surface)  
**72/7'192 m<sup>2</sup>**



Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**1'447'978 CHF**

Revenus locatifs  
**1'424'676 CHF**

Valeur vénale VV  
**30'502'000 CHF**

Prix de revient PR  
**23'627'403 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.75 %**

Ratio EL/PR  
**6.13 %**

Vacant de l'exercice  
**0.54 %**

Vacant juin 2025  
**2.39 %**



Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> B 18.20**

**IE C 103.66**

**FRIBOURG** Chiffres totaux du canton



 Logements (nb/surface)  
**157/16'607 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**145 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**2'501'640 CHF**

Revenus locatifs  
**2'468'917 CHF**

Valeur vénale VV  
**50'969'000 CHF**

Prix de revient PR  
**47'565'506 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.91 %**

Ratio EL/PR  
**5.26 %**

Vacant de l'exercice  
**0.89 %**

Vacant juin 2025  
**1.50 %**

**FRIBOURG** Route de Schiffenen 3 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**15/1'475 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**108 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**235'272 CHF**

Revenus locatifs  
**234'860 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'536'000 CHF**

Prix de revient PR  
**4'462'563 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.19 %**

Ratio EL/PR  
**5.27 %**

Vacant de l'exercice  
**0.18 %**

Vacant juin 2025  
**0.38 %**

 Chauffage  
**à distance**

 **CO<sub>2</sub> A 13.02**

 **IE D 154.95**

**FRIBOURG** Route de Schiffenen 5 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**15/1'468 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**222'816 CHF**

Revenus locatifs  
**222'666 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'153'000 CHF**

Prix de revient PR  
**4'207'452 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.37 %**

Ratio EL/PR  
**5.30 %**

Vacant de l'exercice  
**0.07 %**

Vacant juin 2025  
**0.40 %**

 Chauffage  
**à distance**

 **CO<sub>2</sub> A 13.70**

 **IE E 165.53**

**FRIBOURG** Route de Schiffenen 8, 10, 12 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**45/5'078 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**37 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**707'940 CHF**

Revenus locatifs  
**704'155 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'657'000 CHF**

Prix de revient PR  
**13'262'995 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.18 %**

Ratio EL/PR  
**5.34 %**

Vacant de l'exercice  
**0.53 %**

Vacant juin 2025  
**2.51 %**

 Chauffage  
**à distance**

 **CO<sub>2</sub> A 12.58**

 **IE D 149.67**

**FRIBOURG** Route de Schiffenen 9, 9A, 11 



 Type d'immeuble  
**Habitation**

 Logements (nb/surface)  
**38/3'713 m<sup>2</sup>**

 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**613'572 CHF**

Revenus locatifs  
**609'792 CHF**

Valeur vénale VV  
**14'096'000 CHF**

Prix de revient PR  
**11'905'173 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.35 %**

Ratio EL/PR  
**5.15 %**

Vacant de l'exercice  
**0.45 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

 Chauffage  
**à distance**

 **CO<sub>2</sub> A 8.08**

 **IE C 97.88**

## FRIBOURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Type d'immeuble  
**Habitation**



Logements (nb/surface)  
**44/4'873 m<sup>2</sup>**



Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**722'040 CHF**

Revenus locatifs  
**697'444 CHF**

Valeur vénale VV  
**14'527'000 CHF**

Prix de revient PR  
**13'727'323 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.97 %**

Ratio EL/PR  
**5.26 %**



Chauffage  
**à distance**



Photovoltaïque  
**72.20 kW**

Vacant de l'exercice  
**2.10 %**

Vacant juin 2025  
**2.47 %**

**CO<sub>2</sub> B 16.99**

**IE F 200.82**

**GENÈVE** Chiffres totaux du canton



|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
|  Logements (nb/surface)<br><b>936/65'253 m<sup>2</sup></b> | Etat locatif EL<br><b>20'980'795 CHF</b>     | Ratio EL/VV<br><b>4.11 %</b>          |
|   | Revenus locatifs<br><b>20'259'477 CHF</b>    | Ratio EL/PR<br><b>5.92 %</b>          |
|  Surfaces commerciales<br><b>2'451 m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>510'140'000 CHF</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.59 %</b> |
|   | Prix de revient PR<br><b>354'673'997 CHF</b> | Vacant juin 2025<br><b>0.62 %</b>     |

**CAROUGE** Rue de la Filature 42 



|   |   |   |                                       |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                  | Etat locatif EL<br><b>301'392 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>2.97 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
|   | Revenus locatifs<br><b>299'942 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>2.97 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  Logements (nb/surface)<br><b>22/872 m<sup>2</sup></b> | Valeur vénale VV<br><b>10'157'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>Gaz</b> |                                       |
|  Surfaces commerciales<br><b>140 m<sup>2</sup></b>     | Prix de revient PR<br><b>10'158'882 CHF</b> |   |                                       |

 **CO<sub>2</sub> B 25.61**

 **IE D 147.43**

**GENÈVE** Rue des Asters 18 



|   |   |  |                                       |
|---|---|--|---------------------------------------|
|  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>751'625 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>4.59 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
|   | Revenus locatifs<br><b>630'910 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>5.58 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  Logements (nb/surface)<br><b>46/2'177 m<sup>2</sup></b> | Valeur vénale VV<br><b>16'391'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>à distance</b> |                                       |
|  Surfaces commerciales<br><b>532 m<sup>2</sup></b>       | Prix de revient PR<br><b>13'474'478 CHF</b> |  |                                       |

 **CO<sub>2</sub> B 25.19**

 **IE C 103.09**

**GENÈVE** Rue des Asters 20 



|   |   |  |                                       |
|---|---|--|---------------------------------------|
|  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>710'364 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>4.33 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.97 %</b> |
|   | Revenus locatifs<br><b>610'156 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>5.28 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>2.53 %</b>     |
|  Logements (nb/surface)<br><b>50/2'264 m<sup>2</sup></b> | Valeur vénale VV<br><b>16'397'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>à distance</b> |                                       |
|  Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Prix de revient PR<br><b>13'449'366 CHF</b> |  |                                       |

 **CO<sub>2</sub> C 31.17**

 **IE D 129.95**

**GENÈVE** Rue de l'Athénée 23 



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
|  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>496'404 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>4.32 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.39 %</b> |
|   | Revenus locatifs<br><b>493'031 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>8.54 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>4.68 %</b>     |
|  Logements (nb/surface)<br><b>31/1'937 m<sup>2</sup></b> | Valeur vénale VV<br><b>11'498'000 CHF</b>  |  Chauffage<br><b>Mazout</b> |                                       |
|  Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Prix de revient PR<br><b>5'814'274 CHF</b> |  |                                       |

 **CO<sub>2</sub> C 30.06**

 **IE D 121.94**

Les données énergétiques reflètent les performances de l'ancienne installation de chauffage.

**GENÈVE** Rue de l'Aubépine 12



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**13/1'051 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**295'500 CHF**

Revenus locatifs  
**279'900 CHF**

Valeur vénale VV  
**6'710'000 CHF**

Prix de revient PR  
**3'309'415 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.40 %**

Ratio EL/PR  
**8.93 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**1.67 %**

Vacant juin 2025  
**1.22 %**

**CO<sub>2</sub> B 22.79**

**IE D 128.44**

**GENÈVE** Rue de Chandieu 7



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**21/1'584 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**162 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**521'928 CHF**

Revenus locatifs  
**517'540 CHF**

Valeur vénale VV  
**9'998'000 CHF**

Prix de revient PR  
**7'438'537 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.22 %**

Ratio EL/PR  
**7.02 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**0.36 %**

Vacant juin 2025  
**0.69 %**

**CO<sub>2</sub> B 23.06**

**IE D 133.05**

**GENÈVE** Rue de Chandieu 9



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**14/1'408 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**114 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**487'296 CHF**

Revenus locatifs  
**485'598 CHF**

Valeur vénale VV  
**9'916'000 CHF**

Prix de revient PR  
**6'992'053 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.91 %**

Ratio EL/PR  
**6.97 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**0.09 %**

Vacant juin 2025  
**0.37 %**

**CO<sub>2</sub> B 24.76**

**IE D 143.43**

**GENÈVE** Quai Charles-Page 11



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**27/1'359 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**440'960 CHF**

Revenus locatifs  
**437'297 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'139'000 CHF**

Prix de revient PR  
**5'129'489 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.35 %**

Ratio EL/PR  
**8.60 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> C 28.88**

**IE E 164.07**

**GENÈVE** Quai Charles-Page 17



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**31/1'401 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**458'928 CHF**

Revenus locatifs  
**436'850 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'441'000 CHF**

Prix de revient PR  
**5'278'978 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.40 %**

Ratio EL/PR  
**8.69 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**0.22 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> B 28.02**

**IE E 158.12**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**33/2'850 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**996'372 CHF**

Revenus locatifs  
**978'320 CHF**

Valeur vénale VV  
**23'985'000 CHF**

Prix de revient PR  
**13'185'022 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.15 %**

Ratio EL/PR  
**7.56 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> B 17.53**

**IE C 103.22**

Vacant de l'exercice  
**1.39 %**

Vacant juin 2025  
**1.63 %**

**GENÈVE** Rue Guye 1, 3, 5, 7



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**114/6'410 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**2'221'038 CHF**

Revenus locatifs  
**2'200'279 CHF**

Valeur vénale VV  
**75'388'000 CHF**

Prix de revient PR  
**72'507'324 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.95 %**

Ratio EL/PR  
**3.06 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

Photovoltaïque  
**96.43 kW**

**CO<sub>2</sub> B 25.20**

**IE D 141.39**

Vacant de l'exercice  
**0.28 %**

Vacant juin 2025  
**0.20 %**

**GENÈVE** Rue de la Maladière 9



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**36/2'347 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**629'054 CHF**

Revenus locatifs  
**618'384 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'390'000 CHF**

Prix de revient PR  
**7'624'851 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.70 %**

Ratio EL/PR  
**8.25 %**

---

Chauffage  
**Mazout**

**CO<sub>2</sub> B 25.28**

**IE C 103.40**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**GENÈVE** Route de Malagnou 4



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**16/2'048 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**48 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**576'828 CHF**

Revenus locatifs  
**572'156 CHF**

Valeur vénale VV  
**14'680'000 CHF**

Prix de revient PR  
**7'260'687 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.93 %**

Ratio EL/PR  
**7.94 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> B 18.80**

**IE C 107.52**

Vacant de l'exercice  
**0.45 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**GENÈVE** Route de Malagnou 8



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**15/1'919 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**179 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**589'980 CHF**

Revenus locatifs  
**568'464 CHF**

Valeur vénale VV  
**14'540'000 CHF**

Prix de revient PR  
**7'927'104 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.06 %**

Ratio EL/PR  
**7.44 %**

---

Chauffage  
**Gaz**

**CO<sub>2</sub> B 18.29**

**IE C 103.68**

Vacant de l'exercice  
**0.29 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**GENÈVE** Rue Marignac 1, 3

|   |   |   |                                       |
|---|---|---|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>1'162'860 CHF</b>     | Ratio EL/VV<br><b>4.49 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.32 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>43/3'497 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>1'145'449 CHF</b>    | Ratio EL/PR<br><b>6.84 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>1.68 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>25'878'000 CHF</b>   | Chauffage <b>Gaz</b>  |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>16'999'383 CHF</b> | <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO<sub>2</sub> B 18.77</span><br><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">IE C 104.04</span> |                                       |

**GENÈVE** Rue Micheli-du-Crest 1

|   |  |   |                                       |
|---|--|---|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>492'480 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>4.61 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>11/1'322 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>479'175 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>11.74 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>197 m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>10'690'000 CHF</b>  | Chauffage <b>Gaz</b>  |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>4'195'219 CHF</b> | <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO<sub>2</sub> B 26.80</span><br><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">IE D 149.44</span> |                                       |

**GENÈVE** Rue de l'Orangerie 6

|   |  |   |                                       |
|---|--|---|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>301'812 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>4.92 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>19/1'087 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>300'358 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>6.59 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>6'137'000 CHF</b>   | Chauffage <b>Gaz</b>  |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>4'576'559 CHF</b> | <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO<sub>2</sub> B 20.92</span><br><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">IE D 117.93</span> |                                       |

**GENÈVE** Avenue Peschier 20

|   |   |   |                                       |
|---|---|---|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>601'896 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>3.57 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.40 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>28/2'037 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>596'908 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>3.85 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.47 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>16'859'000 CHF</b>   | Chauffage <b>Gaz</b>  |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>15'651'338 CHF</b> | <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO<sub>2</sub> B 24.90</span><br><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">IE D 139.71</span> |                                       |

**GENÈVE** Avenue Peschier 22

|   |   |   |                                       |
|---|---|---|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>899'484 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>4.41 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.35 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>28/1'959 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>885'018 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>8.37 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.44 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>20'399'000 CHF</b>   | Chauffage <b>Gaz</b>  |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>10'741'739 CHF</b> | <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO<sub>2</sub> B 24.90</span><br><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">IE D 139.71</span> |                                       |

**GENÈVE**

Rue des Voisins 5



Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**18/1'650 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**148 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**551'916 CHF**  
 Revenus locatifs  
**550'356 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**19'650'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**15'429'853 CHF**

Ratio EL/VV  
**2.81 %**  
 Ratio EL/PR  
**3.58 %**  
 Vacant de l'exercice  
**0.00 %**  
 Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> B 23.42**  
**IE D 135.26**

**GRAND-LANCY**

Chemin des Palettes 13



Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**22/2'398 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**662'340 CHF**  
 Revenus locatifs  
**606'274 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**9'975'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**7'793'020 CHF**

Ratio EL/VV  
**6.64 %**  
 Ratio EL/PR  
**8.50 %**  
 Vacant de l'exercice  
**3.74 %**  
 Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**à distance** **CO<sub>2</sub> A 11.30**  
**IE D 135.71**

**GRAND-SACONNEX**

Chemin des Fins 13



Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**12/993 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**467'436 CHF**  
 Revenus locatifs  
**456'885 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**10'580'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**5'162'855 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.42 %**  
 Ratio EL/PR  
**9.05 %**  
 Vacant de l'exercice  
**1.46 %**  
 Vacant juin 2025  
**1.09 %**

Chauffage  
**à distance** **CO<sub>2</sub> B 19.48**  
**IE C 112.78**

**PETIT-LANCY**

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



Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**148/9'613 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**931 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**2'936'620 CHF**  
 Revenus locatifs  
**2'921'556 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**73'409'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**38'881'309 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.00 %**  
 Ratio EL/PR  
**7.55 %**  
 Vacant de l'exercice  
**0.01 %**  
 Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> B 24.96**  
 Photovoltaïque  
**80.80 kW** **IE D 148.84**

**PETIT-LANCY**

Avenue du Petit-Lancy 31, 31bis



Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**24/1'709 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**422'575 CHF**  
 Revenus locatifs  
**422'081 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**8'817'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**7'568'975 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.79 %**  
 Ratio EL/PR  
**5.58 %**  
 Vacant de l'exercice  
**0.00 %**  
 Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> B 24.93**  
**IE D 146.09**

**PETIT-SACONNEX** Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>34/2'938 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>1'101'160 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>883'369 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>22'609'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>18'472'264 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.87 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>5.96 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>à distance</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div> <b>CO<sub>2</sub> A 12.25</b></div> <div> <b>IE D 137.62</b></div> </div> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>2.95 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>1.04 %</b></p>   |

**VERSOIX** Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>34/2'787 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>815'204 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>804'554 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>18'551'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>13'904'418 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.39 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>5.86 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> <p> Photovoltaïque<br/><b>72.70 kW</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div> <b>CO<sub>2</sub> B 19.75</b></div> <div> <b>IE D 117.03</b></div> </div> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>1.27 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>1.32 %</b></p>   |

**VERSOIX** Chemin du Petit-Montfleury 16, 18

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>16/1'495 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>481'464 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>476'511 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>10'802'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>7'728'718 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.46 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>6.23 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> <p> Photovoltaïque<br/><b>51.70 kW</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div> <b>CO<sub>2</sub> B 19.82</b></div> <div> <b>IE D 121.41</b></div> </div> |
|   |   | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.55 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>1.12 %</b></p>   |

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

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>30/2'142 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>605'880 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>602'158 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>12'154'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>8'017'891 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.99 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>7.56 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div> <b>CO<sub>2</sub> C 28.68</b></div> <div> <b>IE E 161.32</b></div> </div> |
|   |   | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.17 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>  |

| NEUCHÂTEL |   | Chiffres totaux du canton                   |                                   |
|-----------|---|---|-----------------------------------|
|           | Logements (nb/surface)<br>-/- m <sup>2</sup>      | Etat locatif EL<br><b>350'000 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>2.39 %</b>      |
|           | Surfaces commerciales<br><b>154 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>- CHF</b>            | Ratio EL/PR<br><b>2.73 %</b>      |
|           |   | Valeur vénale VV<br><b>14'623'000 CHF</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b> |
|           |   | Prix de revient PR<br><b>12'816'750 CHF</b> |                                   |

| NEUCHÂTEL |   | ● Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24 |                              |                                       |
|-----------|---|--|------------------------------|---------------------------------------|
|           | Type d'immeuble<br><b>Commercial</b>              | Etat locatif EL<br><b>332'500 CHF</b>                          | Ratio EL/VV<br><b>3.03 %</b> | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
|           | Logements (nb/surface)<br>-/- m <sup>2</sup>      | Revenus locatifs<br><b>- CHF</b>                               | Ratio EL/PR<br><b>2.75 %</b> | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|           | Surfaces commerciales<br><b>140 m<sup>2</sup></b> | Valeur vénale VV<br><b>10'965'000 CHF</b>                      |                              |                                       |
|           |   | Prix de revient PR<br><b>12'077'913 CHF</b>                    |                              |                                       |

| NEUCHÂTEL |  | ● Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13 |                              |                                       |
|-----------|--|---|------------------------------|---------------------------------------|
|           | Type d'immeuble<br><b>Commercial</b>             | Etat locatif EL<br><b>17'500 CHF</b>          | Ratio EL/VV<br><b>0.48 %</b> | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
|           | Logements (nb/surface)<br>-/- m <sup>2</sup>     | Revenus locatifs<br><b>- CHF</b>              | Ratio EL/PR<br><b>2.37 %</b> | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|           | Surfaces commerciales<br><b>14 m<sup>2</sup></b> | Valeur vénale VV<br><b>3'658'000 CHF</b>      |                              |                                       |
|           |  | Prix de revient PR<br><b>738'838 CHF</b>      |                              |                                       |

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

**VAUD** Chiffres totaux du canton



|  |  |                                       |
|--|--|---------------------------------------|
| Logements (nb/surface)<br><b>2'076/154'919 m<sup>2</sup></b> | Etat locatif EL<br><b>48'115'392 CHF</b>     | Ratio EL/VV<br><b>4.39 %</b>          |
| Surfaces commerciales<br><b>10'631 m<sup>2</sup></b>         | Revenus locatifs<br><b>47'093'173 CHF</b>    | Ratio EL/PR<br><b>5.76 %</b>          |
|  | Valeur vénale VV<br><b>1'095'173'000 CHF</b> | Vacant de l'exercice<br><b>1.03 %</b> |
|  | Prix de revient PR<br><b>834'869'796 CHF</b> | Vacant juin 2025<br><b>0.83 %</b>     |

**CHAVANNES-PRÈS-RENEUS** Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22, 24



|   |   |                               |                                       |
|---|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>1'598'196 CHF</b>     | Ratio EL/VV<br><b>5.32 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.14 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>80/5'822 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>1'590'281 CHF</b>    | Ratio EL/PR<br><b>9.32 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.07 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>597 m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>30'050'000 CHF</b>   |                               |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>17'149'782 CHF</b> |                               |                                       |
|   | Chauffage<br><b>Mazout</b>                  | <b>CO<sub>2</sub> C 29.85</b> |                                       |
|   |   | <b>IE D 125.37</b>            |                                       |

**CHAVANNES-PRÈS-RENEUS** Avenue de Préfaully 25B, 25C



|   |   |                               |                                       |
|---|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>905'472 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>5.56 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.97 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>45/3'504 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>891'120 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>6.75 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.09 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>16'296'000 CHF</b>   |                               |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>13'424'145 CHF</b> |                               |                                       |
|   | Chauffage<br><b>Gaz</b>                     | <b>CO<sub>2</sub> B 26.58</b> |                                       |
|   |   | <b>IE D 154.00</b>            |                                       |

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



|   |   |                               |                                       |
|---|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>410'568 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>3.46 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.19 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>21/1'721 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>402'874 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>3.13 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>366 m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>11'853'000 CHF</b>   |                               |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>13'132'295 CHF</b> |                               |                                       |
|   | Chauffage<br><b>Gaz</b>                     | <b>CO<sub>2</sub> C 33.31</b> |                                       |
|   |   | <b>IE E 186.15</b>            |                                       |

**ECUBLENS** Route du Bois 8



|   |   |                               |                                       |
|---|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>426'612 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>2.86 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>27/1'436 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>422'054 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>3.33 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>203 m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>14'926'000 CHF</b>   |                               |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>12'805'371 CHF</b> |                               |                                       |
|   | Chauffage<br><b>à distance</b>              | <b>CO<sub>2</sub> A 11.49</b> |                                       |
|   |   | <b>IE D 138.03</b>            |                                       |

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

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**84/6'214 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**1'686'144 CHF**

Revenus locatifs  
**1'660'302 CHF**

Valeur vénale VV  
**35'425'000 CHF**

Prix de revient PR  
**21'578'676 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.76 %**

Ratio EL/PR  
**7.81 %**

Vacant de l'exercice  
**0.38 %**

Vacant juin 2025  
**0.15 %**

Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> B 21.61**

**IE D 123.81**

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

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**24/1'584 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**130 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**405'288 CHF**

Revenus locatifs  
**399'885 CHF**

Valeur vénale VV  
**9'188'000 CHF**

Prix de revient PR  
**6'778'450 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.41 %**

Ratio EL/PR  
**5.98 %**

Vacant de l'exercice  
**0.72 %**

Vacant juin 2025  
**4.90 %**

Chauffage  
**Mazout**

**CO<sub>2</sub> B 21.61**

**IE C 91.16**

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

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**28/2'354 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**509 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**715'874 CHF**

Revenus locatifs  
**707'607 CHF**

Valeur vénale VV  
**12'491'000 CHF**

Prix de revient PR  
**9'118'517 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.73 %**

Ratio EL/PR  
**7.85 %**

Vacant de l'exercice  
**0.19 %**

Vacant juin 2025  
**0.45 %**

Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> A 8.08**

**IE C 103.93**

**LAUSANNE** Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**28/2'433 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**899'376 CHF**

Revenus locatifs  
**878'587 CHF**

Valeur vénale VV  
**18'317'000 CHF**

Prix de revient PR  
**14'074'717 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.91 %**

Ratio EL/PR  
**6.39 %**

Vacant de l'exercice  
**0.23 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> A 6.40**

**IE C 81.48**

**LAUSANNE** Avenue de Bethusy 26

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**14/1'432 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**376'008 CHF**

Revenus locatifs  
**366'817 CHF**

Valeur vénale VV  
**7'470'000 CHF**

Prix de revient PR  
**4'235'758 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.03 %**

Ratio EL/PR  
**8.88 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**à distance**

**CO<sub>2</sub> A 7.20**

**IE C 88.58**

Immeuble en droit de superficie

**LAUSANNE** Chemin Antoine-de-Chandieu 22



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**33/1'745 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**143 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**521'959 CHF**

Revenus locatifs  
**537'969 CHF**

Valeur vénale VV  
**17'003'000 CHF**

Prix de revient PR  
**11'958'815 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.07 %**

Ratio EL/PR  
**4.36 %**

Vacant de l'exercice  
**0.03 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

**C 38.21**

**E 155.59**

**LAUSANNE** Avenue de Cour 21, 23



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**34/2'076 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**706'380 CHF**

Revenus locatifs  
**700'798 CHF**

Valeur vénale VV  
**15'008'000 CHF**

Prix de revient PR  
**10'462'994 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.71 %**

Ratio EL/PR  
**6.75 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**à distance**

**A 6.07**

**B 73.75**

**LAUSANNE** Avenue Edouard-Dapples 34A-34G



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**3/366 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**599 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**246'552 CHF**

Revenus locatifs  
**246'344 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'600'000 CHF**

Prix de revient PR  
**2'851'814 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.36 %**

Ratio EL/PR  
**8.65 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz**

**B 26.73**

**D 148.22**

**LAUSANNE** Avenue de Fantaisie 6



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**15/1'196 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**48 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**340'056 CHF**

Revenus locatifs  
**332'744 CHF**

Valeur vénale VV  
**6'670'000 CHF**

Prix de revient PR  
**4'670'992 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.10 %**

Ratio EL/PR  
**7.28 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz**

**B 25.46**

**D 143.58**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 1



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**13/1'117 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**282'252 CHF**

Revenus locatifs  
**279'751 CHF**

Valeur vénale VV  
**5'620'000 CHF**

Prix de revient PR  
**4'349'960 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.02 %**

Ratio EL/PR  
**6.49 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz**

**A 10.51**

**C 88.50**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7 



|   |   |   |   |                                       |
|---|---|---|---|---------------------------------------|
|  | Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>848'700 CHF</b>     | Ratio EL/VV<br><b>4.14 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.52 %</b> |
|  | Logements (nb/surface)<br><b>36/2'992 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>839'350 CHF</b>    | Ratio EL/PR<br><b>6.24 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  | Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>20'520'000 CHF</b> | <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;">  Chauffage<br/><b>Gaz</b> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">CO<sub>2</sub> <b>B 22.42</b></div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">IE <b>D 129.05</b></div> </div> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>13'599'331 CHF</b>             |   |   |                                       |

**LAUSANNE** Avenue Floréal 14 



|   |   |  |   |                                       |
|---|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>344'124 CHF</b>    | Ratio EL/VV<br><b>3.79 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.80 %</b> |
|  | Logements (nb/surface)<br><b>15/1'263 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>340'504 CHF</b>   | Ratio EL/PR<br><b>6.18 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  | Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>9'090'000 CHF</b> | <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;">  Chauffage<br/><b>Gaz</b> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">CO<sub>2</sub> <b>B 22.28</b></div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">IE <b>D 124.87</b></div> </div> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>5'565'377 CHF</b>              |  |   |                                       |

**LAUSANNE** Avenue William-Fraisse 12 



|   |   |  |   |                                       |
|---|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>459'360 CHF</b>    | Ratio EL/VV<br><b>4.73 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.17 %</b> |
|  | Logements (nb/surface)<br><b>12/1'459 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>458'003 CHF</b>   | Ratio EL/PR<br><b>8.34 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  | Surfaces commerciales<br><b>476 m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>9'720'000 CHF</b> | <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;">  Chauffage<br/><b>à distance</b> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">CO<sub>2</sub> <b>A 9.48</b></div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">IE <b>C 113.80</b></div> </div> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>5'507'327 CHF</b>              |  |   |                                       |

**LAUSANNE** Avenue de France 80 



|   |  |  |  |                                       |
|---|--|--|--|---------------------------------------|
|  | Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                 | Etat locatif EL<br><b>194'556 CHF</b>    | Ratio EL/VV<br><b>5.12 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
|  | Logements (nb/surface)<br><b>9/626 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>194'317 CHF</b>   | Ratio EL/PR<br><b>7.22 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  | Surfaces commerciales<br><b>110 m<sup>2</sup></b>    | Valeur vénale VV<br><b>3'800'000 CHF</b> | <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;">  Chauffage<br/><b>Mazout</b> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">CO<sub>2</sub> <b>C 33.48</b></div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">IE <b>D 136.13</b></div> </div> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>2'695'505 CHF</b>           |  |  |                                       |

**LAUSANNE** Avenue de France 87 



|   |   |  |   |                                       |
|---|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                  | Etat locatif EL<br><b>289'080 CHF</b>    | Ratio EL/VV<br><b>4.77 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.64 %</b> |
|  | Logements (nb/surface)<br><b>11/941 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>260'667 CHF</b>   | Ratio EL/PR<br><b>6.85 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>1.45 %</b>     |
|  | Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>6'060'000 CHF</b> | <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;">  Chauffage<br/><b>Gaz</b> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">CO<sub>2</sub> <b>B 19.00</b></div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block;">IE <b>C 112.27</b></div> </div> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>4'219'215 CHF</b>            |  |   |                                       |

**LAUSANNE** Rue Jean-Louis Galliard 2 



|   |  |   |                                       |
|---|--|---|---------------------------------------|
|  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                  | Etat locatif EL<br><b>258'768 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>5.30 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.54 %</b> |
|  Logements (nb/surface)<br><b>11/715 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>256'078 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>13.32 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  Surfaces commerciales<br><b>149 m<sup>2</sup></b>     | Valeur vénale VV<br><b>4'880'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>Gaz</b> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>1'942'960 CHF</b> |  <b>B 24.27</b>        |                                       |
|   |  |  <b>D 137.66</b>       |                                       |

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 36 



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
|  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>336'384 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>5.32 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
|  Logements (nb/surface)<br><b>16/1'019 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>334'853 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>12.51 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  Surfaces commerciales<br><b>110 m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>6'320'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>Mazout</b> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>2'688'720 CHF</b> |  <b>C 29.80</b>           |                                       |
|   |  |  <b>D 121.88</b>          |                                       |

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 38 



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
|  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                  | Etat locatif EL<br><b>286'680 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>5.35 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.15 %</b> |
|  Logements (nb/surface)<br><b>15/820 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>284'384 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>11.69 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  Surfaces commerciales<br><b>86 m<sup>2</sup></b>      | Valeur vénale VV<br><b>5'360'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>Mazout</b> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>2'453'049 CHF</b> |  <b>C 31.07</b>           |                                       |
|   |  |  <b>D 127.54</b>          |                                       |

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 40 



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
|  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>533'508 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>5.18 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
|  Logements (nb/surface)<br><b>31/1'659 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>519'703 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>12.18 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>10'290'000 CHF</b>  |  Chauffage<br><b>Mazout</b> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>4'378'834 CHF</b> |  <b>C 28.67</b>           |                                       |
|   |  |  <b>D 122.30</b>          |                                       |

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 42 



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
|  Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>442'884 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>5.05 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
|  Logements (nb/surface)<br><b>27/1'515 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>439'763 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>12.42 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
|  Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>8'770'000 CHF</b>   |  Chauffage<br><b>Mazout</b> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>3'567'081 CHF</b> |  <b>B 27.29</b>           |                                       |
|   |  |  <b>C 111.20</b>          |                                       |

**LAUSANNE** Boulevard de Grancy 20



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**18/2'288 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**663 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**728'616 CHF**

Revenus locatifs  
**726'195 CHF**

Valeur vénale VV  
**14'800'000 CHF**

Prix de revient PR  
**7'763'922 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.92 %**

Ratio EL/PR  
**9.38 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> B 23.04**

**IE D 128.82**

**LAUSANNE** Boulevard de Grancy 47, 49



Type d'immeuble  
**Mixte**

Logements (nb/surface)  
**17/1'827 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**1'174 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**826'944 CHF**

Revenus locatifs  
**825'062 CHF**

Valeur vénale VV  
**18'410'000 CHF**

Prix de revient PR  
**11'813'041 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.49 %**

Ratio EL/PR  
**7.00 %**

Chauffage  
**à distance**

Vacant de l'exercice  
**0.03 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> A 9.24**

**IE C 109.95**

**LAUSANNE** Rue de la Grotte 5



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**14/1'264 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**60 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**565'068 CHF**

Revenus locatifs  
**560'944 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'620'000 CHF**

Prix de revient PR  
**7'973'203 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.15 %**

Ratio EL/PR  
**7.09 %**

Chauffage  
**à distance**

Vacant de l'exercice  
**0.55 %**

Vacant juin 2025  
**0.59 %**

**CO<sub>2</sub> A 6.21**

**IE C 78.26**

**LAUSANNE** Rue de la Grotte 7



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**13/1'148 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**497'904 CHF**

Revenus locatifs  
**491'662 CHF**

Valeur vénale VV  
**11'700'000 CHF**

Prix de revient PR  
**7'021'179 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.26 %**

Ratio EL/PR  
**7.09 %**

Chauffage  
**à distance**

Vacant de l'exercice  
**0.45 %**

Vacant juin 2025  
**5.06 %**

**CO<sub>2</sub> A 6.22**

**IE C 79.44**

**LAUSANNE** Rue de la Grotte 9



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**11/1'089 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**441'744 CHF**

Revenus locatifs  
**439'813 CHF**

Valeur vénale VV  
**10'470'000 CHF**

Prix de revient PR  
**6'334'142 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.22 %**

Ratio EL/PR  
**6.97 %**

Chauffage  
**à distance**

Vacant de l'exercice  
**0.22 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> A 6.20**

**IE C 78.52**

Immeuble en droit de superficie

**LAUSANNE** Avenue de Jurigoz 4



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>269'124 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>5.53 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>14/1'109 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>267'897 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>7.16 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>4'870'000 CHF</b>   | Chauffage<br><b>Gaz</b> <span style="float: right;"> <b>C 31.30</b></span> <span style="float: right;"> <b>E 175.28</b></span> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>3'758'586 CHF</b> |  |                                       |

**LAUSANNE** Avenue Juste-Olivier 19



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>307'044 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>4.64 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.48 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>14/1'115 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>303'699 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>7.13 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>5.67 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>6'620'000 CHF</b>   | Chauffage<br><b>Gaz</b> <span style="float: right;"> <b>C 30.94</b></span> <span style="float: right;"> <b>E 173.46</b></span> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>4'304'166 CHF</b> |  |                                       |

**LAUSANNE** Rue du Liseron 1A-1F



|  |  |   |                                       |
|--|--|---|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                 | Etat locatif EL<br><b>246'300 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>3.79 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>6/720 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>278'679 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>4.87 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>      | Valeur vénale VV<br><b>6'501'000 CHF</b>   | Chauffage<br><b>Gaz</b> <span style="float: right;"> <b>A 11.20</b></span> <span style="float: right;"> <b>B 64.32</b></span> |                                       |
|  | Prix de revient PR<br><b>5'059'385 CHF</b> |   |                                       |

**LAUSANNE** Chemin François-de-Lucinge 2



|   |  |   |                                       |
|---|--|---|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>543'444 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>4.38 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.25 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>21/1'861 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>550'361 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>10.58 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>12'420'000 CHF</b>  | Chauffage<br><b>Mazout</b> <span style="float: right;"> <b>C 36.25</b></span> <span style="float: right;"> <b>D 146.63</b></span> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>5'137'732 CHF</b> |   |                                       |

**LAUSANNE** Avenue Marc-Dufour 1



|  |  |   |                                       |
|--|--|---|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Mixte</b>                      | Etat locatif EL<br><b>238'824 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>5.28 %</b>  | Vacant de l'exercice<br><b>0.24 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>5/393 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>237'253 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>7.77 %</b>  | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>260 m<sup>2</sup></b>    | Valeur vénale VV<br><b>4'525'000 CHF</b>   | Chauffage<br><b>Mazout</b> <span style="float: right;"> <b>C 32.56</b></span> <span style="float: right;"> <b>D 132.39</b></span> |                                       |
|  | Prix de revient PR<br><b>3'075'481 CHF</b> |   |                                       |

Immeuble en droit de superficie

**LAUSANNE** Avenue Maria-Belgia 4, 6



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**24/1'655 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**145 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**463'888 CHF**

Revenus locatifs  
**345'654 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'290'000 CHF**

Prix de revient PR  
**12'964'166 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.49 %**

Ratio EL/PR  
**3.58 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**0.59 %**

Vacant juin 2025  
**0.47 %**

**LAUSANNE** Avenue de Mon-Loisir 5



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**9/480 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**157'000 CHF**

Revenus locatifs  
**156'117 CHF**

Valeur vénale VV  
**3'140'000 CHF**

Prix de revient PR  
**1'460'800 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.00 %**

Ratio EL/PR  
**10.75 %**

Chauffage  
**Gaz**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> B 23.91**

**IE D 134.94**

**LAUSANNE** Avenue d'Ouchy 64



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**39/2'189 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**148 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**731'148 CHF**

Revenus locatifs  
**687'196 CHF**

Valeur vénale VV  
**13'857'000 CHF**

Prix de revient PR  
**9'174'840 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.28 %**

Ratio EL/PR  
**7.97 %**

Chauffage  
**Mazout**

Vacant de l'exercice  
**5.37 %**

Vacant juin 2025  
**5.81 %**

**CO<sub>2</sub> C 30.02**

**IE D 123.92**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 1, 3



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**16/932 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**270'756 CHF**

Revenus locatifs  
**269'110 CHF**

Valeur vénale VV  
**5'630'000 CHF**

Prix de revient PR  
**3'673'550 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.81 %**

Ratio EL/PR  
**7.37 %**

Chauffage  
**Mazout**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> C 30.88**

**IE D 133.34**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 5, 7



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**11/807 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**241'656 CHF**

Revenus locatifs  
**239'370 CHF**

Valeur vénale VV  
**5'070'000 CHF**

Prix de revient PR  
**3'124'419 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.77 %**

Ratio EL/PR  
**7.73 %**

Chauffage  
**Mazout**

Vacant de l'exercice  
**0.27 %**

Vacant juin 2025  
**0.50 %**

**CO<sub>2</sub> C 40.17**

**IE E 164.50**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 9, 11

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>13/836 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>227'844 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>225'313 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>4'790'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>2'893'058 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.76 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>7.88 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Mazout</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>D 50.64</b></span> <span> <b>F 211.25</b></span> </div> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.00 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>   |

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 13, 15

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>12/798 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>225'036 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>221'356 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>4'870'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>3'065'856 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.62 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>7.34 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Mazout</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>C 35.04</b></span> <span> <b>D 146.01</b></span> </div> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.37 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>4.40 %</b></p>   |

**LAUSANNE** Avenue Rambert 14

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>8/485 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>131'340 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>112'120 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>2'470'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>1'136'560 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>5.32 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>11.56 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Mazout</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>C 39.76</b></span> <span> <b>E 160.12</b></span> </div> |
|  |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>29.62 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>15.99 %</b></p>  |

**LAUSANNE** Avenue Rambert 18

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>5/352 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>103'620 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>130'820 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>1'690'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>1'542'863 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>6.13 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>6.72 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Mazout</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>C 42.29</b></span> <span> <b>E 173.31</b></span> </div> |
|  |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>8.79 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>   |

**LAUSANNE** Chemin du Reposoir 10

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>13/964 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>275'064 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>272'533 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>5'080'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>3'499'261 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>5.41 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>7.86 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Mazout</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>D 43.65</b></span> <span> <b>E 177.09</b></span> </div> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.00 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>   |

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

**LAUSANNE** Chemin du Reposoir 14B



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**13/754 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**214'476 CHF**

Revenus locatifs  
**204'908 CHF**

Valeur vénale VV  
**3'890'000 CHF**

Prix de revient PR  
**2'975'324 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.51 %**

Ratio EL/PR  
**7.21 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

---

Chauffage  
**Mazout**

**CO<sub>2</sub> C 41.88**

**IE E 173.38**

**LAUSANNE** Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**20/1'864 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**355 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**592'128 CHF**

Revenus locatifs  
**584'305 CHF**

Valeur vénale VV  
**12'464'000 CHF**

Prix de revient PR  
**9'064'687 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.75 %**

Ratio EL/PR  
**6.53 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

---

Chauffage  
**à distance**

Photovoltaïque  
**53.25 kW**

**CO<sub>2</sub> A 9.24**

**IE C 110.73**

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 6



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**15/729 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**226'728 CHF**

Revenus locatifs  
**221'940 CHF**

Valeur vénale VV  
**4'340'000 CHF**

Prix de revient PR  
**1'953'443 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.22 %**

Ratio EL/PR  
**11.61 %**

Vacant de l'exercice  
**0.72 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

---

Chauffage  
**Mazout**

**CO<sub>2</sub> C 32.98**

**IE D 135.74**

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 8



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**20/1'126 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**360'996 CHF**

Revenus locatifs  
**349'415 CHF**

Valeur vénale VV  
**6'950'000 CHF**

Prix de revient PR  
**2'631'831 CHF**

Ratio EL/VV  
**5.19 %**

Ratio EL/PR  
**13.72 %**

Vacant de l'exercice  
**0.00 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

---

Chauffage  
**Mazout**

**CO<sub>2</sub> B 26.54**

**IE C 108.11**

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 9A-9D



Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**40/3'243 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**1'407'840 CHF**

Revenus locatifs  
**1'246'845 CHF**

Valeur vénale VV  
**36'470'000 CHF**

Prix de revient PR  
**34'855'083 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.86 %**

Ratio EL/PR  
**4.04 %**

Vacant de l'exercice  
**9.62 %**

Vacant juin 2025  
**0.63 %**

---

Chauffage  
**Pompe à chaleur**

Photovoltaïque  
**68.47 kW**

**CO<sub>2</sub> B 26.54**

**IE C 108.11**

Les données énergétiques reflètent les performances de l'ancienne installation de chauffage.

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 12



|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>29/1'472 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>483'936 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>477'601 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>10'861'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>8'978'264 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.46 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>5.39 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>à distance</b></p> <p> Photovoltaïque<br/><b>25.80 kW</b></p> | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.30 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.45 %</b></p> <hr/> <p> <b>C 32.08</b></p> <p> <b>D 132.82</b></p> |
|---|---|--|--|

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 14



|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>26/1'390 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>434'385 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>429'118 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>8'871'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>6'982'445 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.90 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>6.22 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>à distance</b></p> <p> Photovoltaïque<br/><b>54.10 kW</b></p> | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.29 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p> <hr/> <p> <b>C 28.62</b></p> <p> <b>D 117.20</b></p> |
|---|--|--|--|

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 75



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>17/1'080 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>69 m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>363'240 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>351'410 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>9'965'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>8'801'086 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>3.65 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>4.13 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>à distance</b></p> <p> Photovoltaïque<br/><b>16.81 kW</b></p> | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.22 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.30 %</b></p> <hr/> <p> <b>C 32.08</b></p> <p> <b>D 132.82</b></p> |
|--|--|--|--|

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



|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>24/2'752 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>826'044 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>815'976 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>17'449'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>14'222'786 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.73 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>5.81 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>à distance</b></p> <p> Photovoltaïque<br/><b>16.81 kW</b></p> | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.56 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.23 %</b></p> <hr/> <p> <b>A 0.40</b></p> <p> <b>C 95.09</b></p> |
|---|--|--|--|

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



|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>18/2'064 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>619'092 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>602'049 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>12'642'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>10'257'356 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.90 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>6.04 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>à distance</b></p> <p> Photovoltaïque<br/><b>16.81 kW</b></p> | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>2.30 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>2.21 %</b></p> <hr/> <p> <b>A 0.41</b></p> <p> <b>C 102.04</b></p> |
|---|--|--|---|

Les données énergétiques reflètent les performances de l'ancienne installation de chauffage.

**LE MONT-SUR-LAUSANNE**

Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15



Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**47/4'715 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**1'532'988 CHF**  
 Revenus locatifs  
**1'513'583 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**33'116'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**27'369'434 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.63 %**  
 Ratio EL/PR  
**5.60 %**  
 Vacant de l'exercice  
**0.50 %**  
 Vacant juin 2025  
**0.09 %**

Chauffage  
**à distance** **CO<sub>2</sub> A 0.42**  
 Photovoltaïque  
**107.63 kW** **IE C 102.48**

**LUTRY**

Chemin des Toises 3



Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**30/1'796 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**539'388 CHF**  
 Revenus locatifs  
**532'407 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**11'008'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**4'286'775 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.90 %**  
 Ratio EL/PR  
**12.58 %**  
 Vacant de l'exercice  
**0.40 %**  
 Vacant juin 2025  
**0.22 %**

Chauffage  
**Mazout** **CO<sub>2</sub> C 31.02**  
**IE D 128.18**

**MORGES**

Rue Dr. Yersin 5



Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**10/894 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**227'976 CHF**  
 Revenus locatifs  
**227'008 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**4'770'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**3'387'246 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.78 %**  
 Ratio EL/PR  
**6.73 %**  
 Vacant de l'exercice  
**0.00 %**  
 Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> B 15.67**  
 Photovoltaïque  
**22.76 kW** **IE C 99.06**

**MORGES**

Rue Dr. Yersin 7



Type d'immeuble  
**Habitation**  
 Logements (nb/surface)  
**10/842 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**225'000 CHF**  
 Revenus locatifs  
**223'216 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**4'810'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**2'908'448 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.68 %**  
 Ratio EL/PR  
**7.74 %**  
 Vacant de l'exercice  
**0.57 %**  
 Vacant juin 2025  
**0.00 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> B 14.64**  
 Photovoltaïque  
**22.76 kW** **IE C 94.08**

**MORGES**

Rue Dr. Yersin 9



Type d'immeuble  
**Mixte**  
 Logements (nb/surface)  
**9/871 m<sup>2</sup>**  
 Surfaces commerciales  
**535 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**348'468 CHF**  
 Revenus locatifs  
**343'606 CHF**  
 Valeur vénale VV  
**7'240'000 CHF**  
 Prix de revient PR  
**5'181'878 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.81 %**  
 Ratio EL/PR  
**6.72 %**  
 Vacant de l'exercice  
**1.07 %**  
 Vacant juin 2025  
**3.22 %**

Chauffage  
**Gaz** **CO<sub>2</sub> B 15.69**  
 Photovoltaïque  
**22.76 kW** **IE C 96.69**

**MORGES** Rue Dr. Yersin 11

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**18/1'367 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**372'108 CHF**

Revenus locatifs  
**369'591 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'450'000 CHF**

Prix de revient PR  
**4'935'564 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.40 %**

Ratio EL/PR  
**7.54 %**

---

Chauffage  
**Gaz**  **B 15.33**

Photovoltaïque  
**22.76 kW**  **C 96.18**

Vacant de l'exercice  
**0.15 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**NYON** Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**66/4'804 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**164 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**1'959'984 CHF**

Revenus locatifs  
**1'914'890 CHF**

Valeur vénale VV  
**60'357'000 CHF**

Prix de revient PR  
**58'555'979 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.25 %**

Ratio EL/PR  
**3.35 %**

---

Chauffage  
**Gaz**  **B 16.77**

Photovoltaïque  
**32.50 kW**  **C 101.41**

Vacant de l'exercice  
**1.49 %**

Vacant juin 2025  
**1.42 %**

**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 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**1'971 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**6'718'146 CHF**

Revenus locatifs  
**6'576'165 CHF**

Valeur vénale VV  
**155'720'000 CHF**

Prix de revient PR  
**149'909'540 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.31 %**

Ratio EL/PR  
**4.48 %**

---

Chauffage  
**à distance**

Vacant de l'exercice  
**0.41 %**

Vacant juin 2025  
**0.39 %**

**NYON** Allée de la Petite-Prairie 16, 18

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**61/5'113 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**1'446 m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**2'497'680 CHF**

Revenus locatifs  
**2'355'323 CHF**

Valeur vénale VV  
**76'560'000 CHF**

Prix de revient PR  
**73'145'611 CHF**

Ratio EL/VV  
**3.26 %**

Ratio EL/PR  
**3.41 %**

---

Chauffage  
**Gaz**  **B 16.23**

Photovoltaïque  
**72.80 kW**  **C 98.69**

Vacant de l'exercice  
**3.03 %**

Vacant juin 2025  
**4.04 %**

**NYON** Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17

Type d'immeuble  
**Habitation**

Logements (nb/surface)  
**24/1'537 m<sup>2</sup>**

Surfaces commerciales  
**- m<sup>2</sup>**

Etat locatif EL  
**394'452 CHF**

Revenus locatifs  
**391'669 CHF**

Valeur vénale VV  
**8'541'000 CHF**

Prix de revient PR  
**5'400'407 CHF**

Ratio EL/VV  
**4.62 %**

Ratio EL/PR  
**7.30 %**

---

Chauffage  
**à distance**  **A 13.29**

**D 134.16**

Vacant de l'exercice  
**0.02 %**

Vacant juin 2025  
**0.00 %**

**NYON** Route de Saint-Cergue 4B

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>20/1'263 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>115 m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>387'120 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>384'064 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>8'195'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>4'663'655 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.72 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>8.30 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>CO<sub>2</sub> B 15.86</b></span> <span> <b>IE C 92.81</b></span> </div> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.08 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>   |

**PRILLY** Chemin de la Coudraie 7, 9, 11

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>28/1'727 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>481'132 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>477'641 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>10'470'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>7'613'177 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.60 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>6.32 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Mazout</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>CO<sub>2</sub> C 32.23</b></span> <span> <b>IE D 131.48</b></span> </div> |
|   |   | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.27 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>   |

**PRILLY** Chemin du Platane 5

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>17/1'055 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>303'312 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>301'679 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>5'740'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>4'032'136 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>5.28 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>7.52 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Mazout</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>CO<sub>2</sub> C 36.65</b></span> <span> <b>IE D 150.16</b></span> </div> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.00 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>   |

**PRILLY** Chemin du Platane 6

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>24/1'938 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>585'696 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>578'310 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>13'090'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>8'455'199 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.47 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>6.93 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> <p> Photovoltaïque<br/><b>52.50 kW</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>CO<sub>2</sub> B 16.79</b></span> <span> <b>IE C 96.54</b></span> </div> |
|   |   | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.72 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.92 %</b></p>  |

**PULLY** Chemin du Fau-Blanc 3, 5

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>13/1'210 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>326'016 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>325'676 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>8'360'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>7'681'987 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>3.90 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>4.24 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>CO<sub>2</sub> B 27.81</b></span> <span> <b>IE E 157.37</b></span> </div> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.04 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.44 %</b></p>  |

**PULLY** Chemin du Liaudoz 46



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>485'016 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>4.24 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.01 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>31/1'529 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>472'428 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>6.46 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>11'440'000 CHF</b>  | Chauffage<br><b>Gaz</b> <span style="float: right;"> <b>B 17.58</b></span> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>7'513'010 CHF</b> |  |                                       |

**PULLY** Chemin des Plateires 2



|  |  |  |                                       |
|--|--|--|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                   | Etat locatif EL<br><b>310'320 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>4.54 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>4.51 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>9/1'055 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>290'579 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>9.78 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.77 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>        | Valeur vénale VV<br><b>6'840'000 CHF</b>   | Chauffage<br><b>Gaz</b> <span style="float: right;"> <b>B 14.80</b></span> |                                       |
|  | Prix de revient PR<br><b>3'173'509 CHF</b> |  |                                       |

**PULLY** Chemin de Somais 18, 20



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                  | Etat locatif EL<br><b>277'776 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>5.49 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.00 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>12/840 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>276'400 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>9.18 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.00 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>5'060'000 CHF</b>   | Chauffage<br><b>Gaz</b> <span style="float: right;"> <b>B 24.15</b></span> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>3'024'341 CHF</b> |  |                                       |

**PULLY** Chemin de Somais 22, 24



|   |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                  | Etat locatif EL<br><b>275'868 CHF</b>      | Ratio EL/VV<br><b>5.09 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.70 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>12/846 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>272'720 CHF</b>     | Ratio EL/PR<br><b>8.91 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>1.48 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>       | Valeur vénale VV<br><b>5'420'000 CHF</b>   | Chauffage<br><b>Gaz</b> <span style="float: right;"> <b>B 27.76</b></span> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>3'094'877 CHF</b> |  |                                       |

**RENS** Avenue de Longemalle 12, 14



|   |   |  |                                       |
|---|---|--|---------------------------------------|
| Type d'immeuble<br><b>Habitation</b>                    | Etat locatif EL<br><b>980'328 CHF</b>       | Ratio EL/VV<br><b>4.66 %</b>   | Vacant de l'exercice<br><b>0.10 %</b> |
| Logements (nb/surface)<br><b>60/3'840 m<sup>2</sup></b> | Revenus locatifs<br><b>973'036 CHF</b>      | Ratio EL/PR<br><b>9.57 %</b>   | Vacant juin 2025<br><b>0.10 %</b>     |
| Surfaces commerciales<br><b>- m<sup>2</sup></b>         | Valeur vénale VV<br><b>21'024'000 CHF</b>   | Chauffage<br><b>à distance</b> <span style="float: right;"> <b>A 6.83</b></span> |                                       |
|   | Prix de revient PR<br><b>10'239'481 CHF</b> |  |                                       |
|   |   | Photovoltaïque<br><b>58.40 kW</b>  |                                       |

**ST-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 27A

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>9/849 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>248'436 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>244'930 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>5'720'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>3'881'238 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.34 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>6.40 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: green;"><b>CO<sub>2</sub></b></div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: green;"><b>B 25.25</b></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: yellow;"><b>IE</b></div> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: yellow;"><b>D 141.43</b></div> </div> |
|  |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.00 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>  |

**ST-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 29A

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>9/849 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>226'488 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>225'521 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>4'600'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>3'119'166 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.92 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>7.26 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: green;"><b>CO<sub>2</sub></b></div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: green;"><b>B 23.66</b></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: yellow;"><b>IE</b></div> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: yellow;"><b>D 133.47</b></div> </div> |
|  |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.00 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>  |

**ST-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 33

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>12/1'101 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>436'416 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>417'456 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>10'670'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>7'026'707 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.09 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>6.21 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: green;"><b>CO<sub>2</sub></b></div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: green;"><b>A 13.37</b></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: yellow;"><b>IE</b></div> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: yellow;"><b>C 83.85</b></div> </div> |
|   |   | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>3.43 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>7.36 %</b></p>   |

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

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>78/4'710 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>1'131'576 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>1'128'652 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>23'640'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>21'484'935 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.79 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>5.27 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Gaz</b></p> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.16 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.07 %</b></p>                          |

**YVERDON-LES-BAINS** Chemin du Fontenay 11

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p> Type d'immeuble<br/><b>Habitation</b></p> <p> Logements (nb/surface)<br/><b>22/1'376 m<sup>2</sup></b></p> <p> Surfaces commerciales<br/><b>- m<sup>2</sup></b></p> | <p>Etat locatif EL<br/><b>307'692 CHF</b></p> <p>Revenus locatifs<br/><b>307'152 CHF</b></p> <p>Valeur vénale VV<br/><b>6'880'000 CHF</b></p> <p>Prix de revient PR<br/><b>6'077'295 CHF</b></p> | <p>Ratio EL/VV<br/><b>4.47 %</b></p> <p>Ratio EL/PR<br/><b>5.06 %</b></p> <hr/> <p> Chauffage<br/><b>Pompe à chaleur</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: green;"><b>CO<sub>2</sub></b></div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: green;"><b>C 30.02</b></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: orange;"><b>IE</b></div> <div style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; color: orange;"><b>E 172.66</b></div> </div> <p> Photovoltaïque<br/><b>33.20 kW</b></p> |
|   |  | <p>Vacant de l'exercice<br/><b>0.00 %</b></p> <p>Vacant juin 2025<br/><b>0.00 %</b></p>   |

# 07

## Rapport de l'organe de révision



# Rapport de l'organe de révision



## Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds  
Realstone SA, Lausanne

### Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Solvalor 61 – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2025, 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 30 à 68) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

#### Fondement de l'opinion d'audit

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

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

#### Autres informations

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

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

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

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

#### 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 de la Rasude 5, 1006 Lausanne  
Téléphone : +41 58 792 81 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau 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

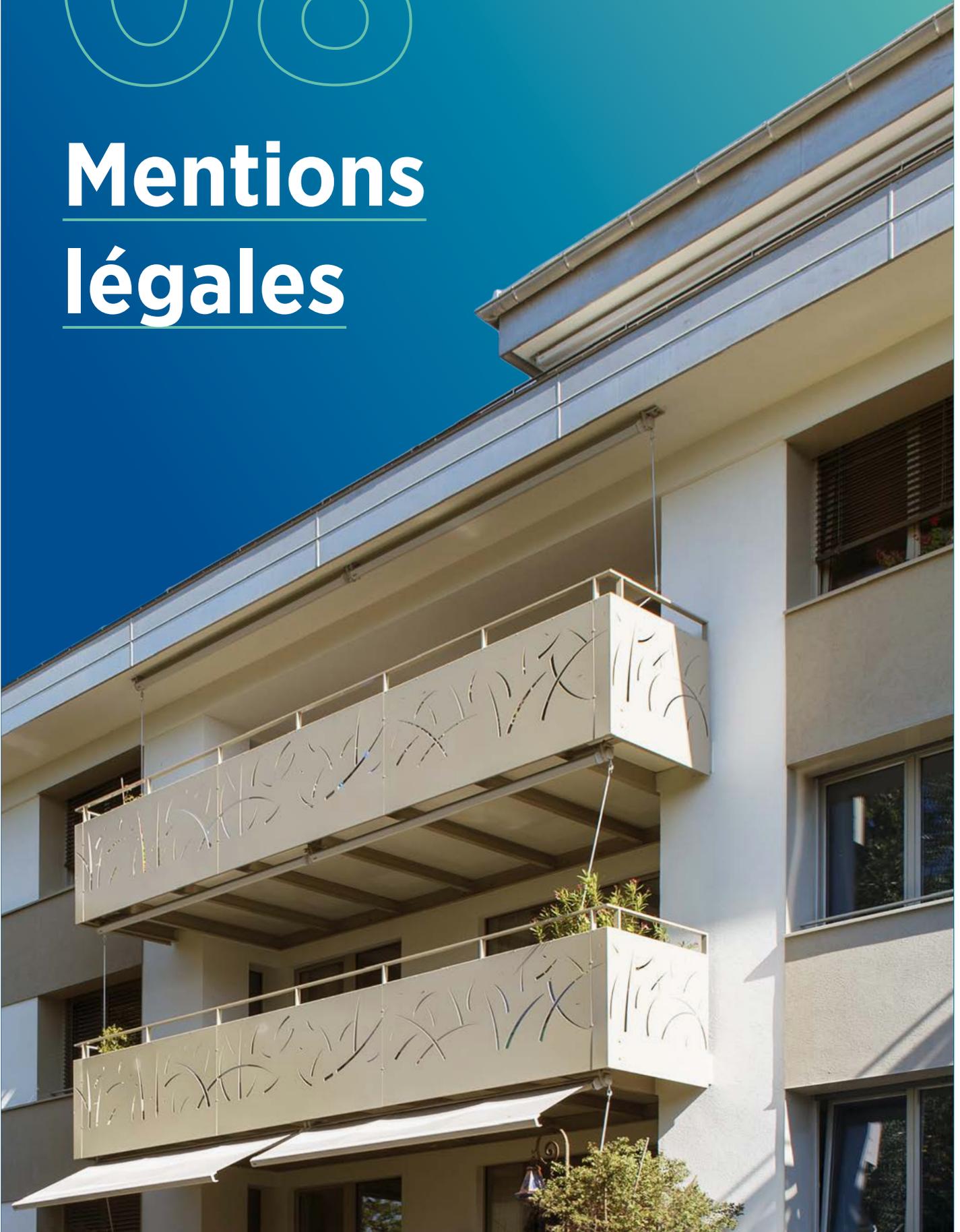
Mathilde de La Pomélie  
Experte-révisseuse agréée  
Révisseuse responsable

Amadou Ba

Lausanne, 30 septembre 2025

# 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](mailto:info@realstone.ch)  
[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

## Crédits photos

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

## Layout, production et photolitho

KOMUNIK

## Impression

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

## Publication

Le présent rapport a été publié le 30 septembre 2025.

# 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