

COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Rapport annuel au 30 juin 2024

Forte progression du revenu locatif, intégration de nouveaux immeubles et hausse du dividende à CHF 5.35 par part



Lausanne (VD) – Avenue Victor-Ruffy 12

- Croissance des revenus locatifs de +6.53%, dont une croissance organique de +1.86% hors acquisitions et livraison de nouveaux immeubles
- Réduction de la quote-part de perte sur loyer de 1.39% à 1.13%
- Acquisition de deux immeubles à Yverdon-les-Bains (VD) et Nyon (VD) pour CHF 160 millions
- Livraison de 2 projets de construction à Lausanne (VD): Avenue Sainte-Luce 9 et Avenue Victor-Ruffy 75
- Succès d'une émission de capital de 723'473 nouvelles parts pour un montant d'environ CHF 170 millions en juin 2024
- Progression de la valeur vénale des immeubles de +15.16%, dont +3.12% hors acquisitions
- Valeur nette d'inventaire (VNI) en progression de 0.49% à CHF 231.85 par part
- Hausse du dividende de CHF 5.30 à CHF 5.35 par part
- Puissance photovoltaïque totale installée: 291 kW (+41%)
- Réduction des émissions de CO₂ de 17% durant l'année 2023 à 21.46 kg/m²/an SRE (SIA 380) et 18.74 kg/m²/an SRE (REIDA)

Lausanne, le 26 septembre 2024 – **Solvalor 61 enregistre un exercice remarquable marqué par une forte croissance de ses revenus locatifs, l’acquisition de deux nouveaux immeubles résidentiels pour un montant total de CHF 160 millions ainsi que par livraison de deux immeubles résidentiels situés à l’Avenue Sainte-Luce 9 et à l’Avenue Victor-Ruffly 75 à Lausanne (VD). Dans un contexte de marché marqué par des taux d’intérêts plus élevés, le fonds démontre sa résilience à travers la stabilité de la valeur de ses immeubles et la hausse du dividende à CHF 5.35 par part. Ainsi, Solvalor 61 récolte une nouvelle fois les bénéfices de sa stratégie centrée sur la création de valeur par l’acquisition, la gestion et la densification d’immeubles résidentiels dans les centres urbains de Suisse romande.**

Le fonds Solvalor 61 enregistre un exercice 2023-2024 marqué par une forte croissance de ses revenus et de la taille de son portefeuille. Le fonds a connu une croissance des revenus locatifs de 6.53% liée d’une part à l’intégration et à la livraison de nouveaux immeubles (respectivement 3.76% et 0.90%) et d’autre part à l’excellente croissance organique de 1.86% dans un contexte de hausse des loyers résidentiels. En juin 2024, l’émission de nouvelles parts pour un montant total d’environ CHF 170 millions a permis au fonds d’acquérir deux immeubles à Yverdon-les-Bains (VD) et Nyon (VD) tout en maintenant son taux d’endettement à 15.23%, stable par rapport à juin 2023.

Fortune

La fortune totale du portefeuille est en forte hausse et s’élève à CHF 1'664 millions au 30 juin 2024 (+14.93%). Cette croissance s’explique principalement par l’acquisition de deux nouveaux immeubles résidentiels pour un montant total de CHF 160 millions. Ces acquisitions, réalisées à des rendements bruts de 4.68% et 5.61%, sont contributrices pour les revenus nets du fonds et renforcent l’allocation résidentielle de Solvalor 61. Le premier immeuble, acquis à Nyon (VD) pour un prix de CHF 140 millions, consiste en un ensemble résidentiel de 17 entrées et 308 appartements pour une surface résidentielle de près de 24'000 m², à laquelle s’ajoute une surface commerciale de près de 2'000 m². Il se distingue par un environnement arboré particulièrement attractif pour les locataires (taux de vacance à 1.71% au 30 juin 2024) et une importante réserve locative évaluée par le gestionnaire à 35%. Le second immeuble est situé à Yverdon-les-Bains et a été acquis pour CHF 20.1 millions pour une surface résidentielle de plus de 4'700 m².

Cela fait plusieurs mois que le fonds Solvalor 61 recherchait de nouvelles acquisitions afin de profiter de la baisse des prix sur le marché de l’immobilier résidentiel en Suisse romande. Le fonds a saisi l’opportunité de réaliser ces deux acquisitions qui a, pour le cas de l’immeuble de Nyon, été conclue hors marché. La temporalité de ces acquisitions a permis aux porteurs de parts de Solvalor 61 de bénéficier d’opportunités négociées avant la baisse des taux directeurs par la BNS, occasionnant depuis mi-2024 une remontée des prix de transaction pour les immeubles résidentiels.

Le second fait marquant réside dans la stabilité de la valeur des immeubles du portefeuille existant, dans un contexte de baisse des prix de l’immobilier résidentiel. Hors acquisitions, la valeur vénale totale du portefeuille a augmenté de 3.12% entre le 30 juin 2023 et le 30 juin 2024. Cette hausse reflète la poursuite des investissements dans des opérations de rénovation et de densification du portefeuille, mais également la qualité des immeubles et des localisations. Alors que les valorisations des immeubles résidentiels ont baissé en moyenne de 0.9% sur l’année 2023 en Suisse¹, c’est une force indéniable du portefeuille Solvalor 61 de résister aux cycles baissiers du marché du fait de la qualité de ses immeubles et de la centralité de ses localisations.

Suite à l’émission de 723'473 nouvelles parts en juin 2024, le fonds a enregistré un apport de capital d’environ CHF 165 millions. Ce capital a permis au coefficient d’endettement de se maintenir à 15.23% après les acquisitions, stable par rapport à juin 2023 (15.67%) et en ligne avec la stratégie de placement visant un coefficient d’endettement modéré. La valeur nette d’inventaire par part s’élève à CHF 231.85, en progression de +0.49% par rapport au 30 juin 2023.

¹ [Performance des placements immobiliers: Switzerland Property Index 2023](#), Wüest Partner, mars 2024.

Résultat

Du côté du compte de résultat, le fait notable est la nette progression des revenus locatifs de +6.53% par rapport à l'exercice 2022-2023.

Cette progression est d'abord le résultat de l'intégration des nouveaux immeubles acquis à Nyon (VD) et Yverdon-les-Bains (VD). Ces deux immeubles ont apporté un revenu locatif supplémentaire de CHF 1.4 millions pour l'exercice sous revue, avec un état locatif estimé en année pleine de CHF 7.7 millions dès l'exercice prochain.

Le reste de la hausse du revenu locatif s'explique essentiellement par la croissance organique des loyers. Cette croissance s'élève à 1.86% pour l'exercice 2023-2024, résultat exceptionnel pour le fonds Solvalor 61 qui enregistre généralement une croissance organique de l'ordre de 0.70% par an. Cela s'explique principalement par les augmentations de loyer rendues possibles par les deux hausses consécutives du taux de référence des baux à loyers en 2023. La centralité des immeubles du portefeuille et l'existence d'une importante réserve locative ont permis d'absorber ces hausses de loyer et de réaliser cette excellente performance.

La quote-part de perte sur loyer est passée de 1.39% à 1.13%, ce qui constitue le niveau le plus bas depuis 2016 et place Solvalor 61 parmi les fonds immobiliers suisses avec la vacance locative la plus faible. Cette baisse de la vacance, liée au contexte de pénurie de logements toujours plus marqué autour de l'Arc lémanique et à la qualité des immeubles du portefeuille, a également contribué à la croissance organique des revenus locatifs.

Finalement, la livraison de nouveaux appartements dont les immeubles résidentiels situés à l'Avenue Sainte-Luce 9 et l'Avenue Victor-Ruffy 75 à Lausanne (VD) contribuent à hauteur de 0.90% à la croissance des revenus locatifs du fonds.

Du côté des charges, le fonds Solvalor 61 enregistre une hausse de 13.94%, principalement du fait de la nette augmentation des intérêts hypothécaires observée pendant l'exercice. L'exercice 2023-2024 a représenté le pic des taux d'intérêts hypothécaires pour le fonds. Le coût moyen de la dette, qui s'élève à 1.89% au 30 juin 2024, est déjà en nette baisse au troisième trimestre de l'année 2024. Les charges hors intérêts hypothécaires et frais inclus dans le TER affichent une croissance de 6.90% par rapport à l'exercice précédent, qui est en ligne avec celle des revenus locatifs. Cet alignement explique la stabilité de la marge EBIT du fonds à 68.60% contre 69.00% l'exercice précédent. Cela est le résultat de la politique de contrôle des charges et d'économie d'énergie menée sur nos immeubles dans un contexte encore inflationniste.

Le résultat net du fonds est en hausse de 10.73% et s'élève à CHF 31.0 millions, soit CHF 5.36 par part. Ce résultat, couplé à des perspectives d'évolution positives pour les prochains exercices avec l'intégration des nouveaux immeubles en année pleine et la baisse amorcée du coût de la dette, permet d'augmenter le dividende de Solvalor 61 à CHF 5.35 par part (contre CHF 5.30 par part pour l'exercice 2022-2023). Ce dividende reste franc d'impôt anticipé et n'est pas soumis aux impôts directs en Suisse.

Durabilité

A périmètre constant, les émissions de CO₂ du fonds Solvalor 61 ont diminué de 17% dans le courant de l'exercice 2023 pour s'établir à 21.46 kg/m²/an. Le fonds prépare actuellement la transition vers le cadre normatif REIDA qui entraîne une méthodologie de calcul différente pour les émissions de CO₂. En utilisant cette méthodologie, les émissions du fonds sont de 18.74 kg/m²/an et les objectifs d'émissions pour 2031 seront prochainement revus pour tenir compte de cette nouvelle méthodologie. En 2023, Solvalor 61 a également obtenu une nette amélioration de sa notation au benchmark GRESB qui s'élève désormais à 83 points, soit 11 points de plus qu'en 2022. Cette année encore, le travail se poursuit sur la rénovation énergétique des immeubles avec 8 chantiers en cours au sein du portefeuille.

Perspectives

La croissance du revenu locatif, l'intégration des nouveaux immeubles au sein du fonds et la baisse déjà amorcée des taux hypothécaires permet à Solvalor 61 d'aborder l'exercice 2024-2025 avec confiance. De nombreuses livraisons de projets de densification sont prévues pour le prochain exercice, notamment pour les immeubles situés à la Rue des Asters 18-20, à la Rue des Voisins 5 et au Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12 à Genève (GE) ainsi qu'au Chemin de Chandieu 22 à Lausanne (VD). L'augmentation des cash-flows du fonds reste une priorité pour les prochains exercices dans le but d'augmenter les dividendes versés aux investisseurs. A moyen et long terme, la raréfaction de l'offre de logements en Suisse romande – région avec une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale – augmentera l'attractivité des immeubles du portefeuille. Son exposition purement résidentielle et urbaine fait de Solvalor 61 l'un des fonds de placement immobiliers les mieux positionnés pour capitaliser sur ces tendances positives pour le marché immobilier.

Le rapport annuel au 30 juin 2024 est disponible à ce lien:

[Rapport annuel Solvalor 61 au 30.06.2024](#)

Une photo est disponible à ce lien:

[Lausanne \(VD\) – Avenue Victor-Ruffy 12 \(crédit photo: Yannic Bartolozzi\)](#)

Contact pour les investisseurs:

Julian Reymond, Realstone SA, CEO / +41 58 262 00 66 / julian.reymond@realstone.ch

Contact pour les médias:

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 76 528 62 27 / mirko.martino@realstone.ch

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