

COMMUNICATION

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Rapport annuel au 30 juin 2022

Solvalor 61 : Dividende stable à CHF 5.30 et rendement de placement de 6.85 % sur l'exercice

- Fortune totale du fonds : CHF 1'299.89 millions (+ 5.38 %)
- Valeur nette d'inventaire (VNI) : CHF 216.59 par part
- Rendement de placement : 6.85 % sur l'exercice
- Part d'immeubles résidentiels : 95 %
- Dividende : CHF 5.30 par part
- Augmentation des revenus locatifs de 6.58 %
- Résultat net : CHF 27.62 millions
- Entrée en force des permis de construire pour trois surélévations et une démolition/reconstruction
- GRESB : obtention du statut « Green Star » avec la note de 73 (sur 100)
- 8 centrales photovoltaïques installées pour une puissance totale de 612 kW
- Emissions de CO₂ : 30.44 kg/m²/an

Lausanne, le 15 septembre 2022 – La gestion patrimoniale de Solvalor 61 et le succès de la commercialisation de 127 nouveaux appartements livrés lors du précédent exercice permettent au fonds d'afficher des résultats annuels solides. Avec la construction en cours d'un immeuble de 40 appartements à Lausanne, l'entrée en force de quatre nouveaux permis de construire et l'installation de centrales photovoltaïques, les perspectives s'annoncent intéressantes.

Durant l'exercice 2021-2022, le fonds Solvalor 61 a vu sa fortune totale atteindre CHF 1'299.89 millions au 30 juin 2022, soit une croissance de 5.38 % en une année. La fortune nette est quant à elle de CHF 1'096.87 millions (+4.13 %) et la valeur vénale du parc immobilier, à 95 % résidentiel, se monte à CHF 1'294.88 millions (y compris les terrains à bâtir, immeubles à démolir ou en construction), soit une augmentation de 5.18 %. Celle-ci s'explique par les investissements réalisés sur l'immeuble de 40 appartements en construction à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne et par la réévaluation du parc immobilier.

Le coefficient d'endettement est resté stable durant l'exercice clôturé au 30 juin 2022, se situant à 12.51 % contre 12.06 % une année auparavant, ce qui fait de Solvalor 61 l'un des fonds immobiliers les moins endettés du marché.

Le rendement de placement durant la période sous revue est de 6.85 %. La valeur nette d'inventaire (VNI) s'élève à CHF 216.59 par part au 30 juin 2022.

Progression des revenus locatifs et dividende stable

Durant l'exercice écoulé, la gestion active du parc immobilier ainsi que l'intégration réussie des immeubles du Chemin Falconnier 33-39 et de l'Allée de la Petite Prairie 16-18 à Nyon (VD) dans le portefeuille ont permis de générer une hausse des revenus locatifs de Solvalor 61 de 6.58 %, soit CHF 3.68 millions. Le total des revenus du fonds a quant à lui progressé de 1.24 %, soit CHF 738'571.-, pour atteindre CHF 60.10 millions

contre CHF 59.36 millions lors de l'exercice précédent, lors duquel les souscripteurs avaient participé aux revenus nets à hauteur de CHF 2.94 millions.

La quote-part de pertes sur loyers, pour sa part, est passé de 3.19 % lors de l'exercice précédent à 2.87 % pour l'exercice sous revue, marquant ainsi le succès de la commercialisation des 127 appartements des immeubles cités ci-dessus, livrés en milieu et en fin d'exercice précédent. Dans le détail, ce taux de 2.87 % est constitué pour 1.55 % par le vacant des immeubles précités durant la phase de commercialisation et pour 1.32 % par du vacant structurel. Le vacant de juin 2022 est ainsi de 1.59 %, avec un vacant structurel se situant à 0.95 %.

Le total des charges s'élève à CHF 32.48 millions, en augmentation de 3.30 % sur la période. Cela s'explique principalement par la croissance de la fortune totale du fonds et par une hausse de la charge fiscale comparativement à l'exercice précédent, avec des impôts directs de CHF 11.46 millions. Les intérêts hypothécaires représentent CHF 237'006.- (contre CHF 441'570.- lors de l'exercice précédent) et ont pu être optimisés grâce à une baisse du coût moyen de la dette (souscription de nouvelles lignes de crédit avec des taux avantageux).

Le contrôle rigoureux des frais d'entretien et de réparation a permis d'en réduire le coût pour la deuxième année consécutive. De plus, le travail des équipes pour s'assurer du respect des budgets alloués aux régies a permis de limiter l'augmentation des frais liés à l'administration des immeubles (eau, électricité, conciergerie, régies). La hausse du prix de l'énergie constatée au premier semestre 2022 n'a pas d'impact sur la performance du fonds puisqu'elle est reportée sur le preneur de bail.

Le résultat net du fonds Solvalor 61 pour l'exercice clôturé au 30 juin 2022 s'élève ainsi à CHF 27.62 millions. Il permet de distribuer un dividende stable de CHF 5.30 par part avec un coefficient de distribution (payout ratio) de 97.17 %. Sur la base du cours de bourse au 30 juin 2022 de CHF 265.- par part, le rendement sur distribution s'élève ainsi à 2.00 % contre 1.68 % lors de l'exercice précédent.

Quatre permis de construire en force pour trois surélévations et un immeuble neuf

Les travaux de construction d'un immeuble situé à l'Avenue Sainte-Luce 9, au centre-ville de Lausanne, suivent leur cours et la mise en location des 40 nouveaux appartements de grande qualité est prévue pour 2023. En parallèle, quatre permis de construire sont entrés en force durant l'exercice, en ligne avec la stratégie de valorisation durable du patrimoine du fonds. Les trois premiers concernent la rénovation et la surélévation des immeubles de l'Avenue Floréal 12-14/Rue Voltaire 7 à Lausanne, ainsi que de la Rue des Asters 18-20 et de la Rue des Voisins 5 à Genève, qui en amélioreront sensiblement les performances énergétiques et créeront au total 31 appartements supplémentaires. Le quatrième permet la démolition et la reconstruction d'un immeuble répondant aux standards Minergie-A-ECO, composé de 15 logements à l'Avenue Victor-Ruffly 75 à Lausanne.

Les investissements dans ces différents projets de rénovation, de densification et d'amélioration des performances énergétiques confirment la philosophie de gestion patrimoniale du fonds Solvalor 61. Celle-ci lui permet de continuellement valoriser son parc immobilier en améliorant durablement sa qualité, en le rajeunissant et réduisant son empreinte environnementale tout en abaissant ses charges d'exploitation, notamment grâce à la rénovation des enveloppes et des systèmes de chauffage. Les revenus locatifs du fonds continueront également d'être renforcés à long terme grâce aux investissements et aux travaux planifiés selon un plan décennal.

Sur le front de la transition énergétique, la Direction de fonds a décidé d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toits de tous les immeubles du parc Solvalor 61. Ainsi, on compte désormais 8 centrales d'une puissance totale de 612 kW produisant les besoins électriques de 245 ménages de taille

moyenne, alors que deux autres sont déjà en chantier et 7 supplémentaires en phase d'étude. En outre, la Direction de fonds a l'objectif d'équiper 40 % des places de parc de bornes de recharge pour véhicules électriques d'ici à 2031 afin de promouvoir une mobilité propre.

La stratégie de durabilité mise en place continue donc de porter des résultats tangibles, comme en témoigne également l'obtention en octobre 2021 du statut « Green Star » du GRESB par Solvalor 61, avec la note de 73 (sur 100). Les investissements planifiés sur les prochaines années permettront au fonds de réduire fortement ses émissions de CO₂, actuellement de 30.44 kg/m²/an, avec l'objectif d'atteindre une moyenne de 20 kg/m²/an pour l'ensemble du parc à l'horizon 2031, tout en lissant le coût de ces opérations afin de maintenir des dividendes stables.

Grâce à un plan d'action clairement défini en matière d'environnement, de social et de gouvernance (ESG), Realstone SA ambitionne de devenir le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse, pour les investisseurs et pour les locataires.

Le rapport annuel au 30 juin 2022 est disponible sur ce lien :

[Rapport annuel Solvalor 61 au 30.06.2022](#)

Contact pour les médias :

Pascal Chavent, Cabinet Privé de Conseils / +41 22 552 46 30 / chavent@cpc-pr.com

Contact auprès de Realstone SA, direction du fonds :

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

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. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels. 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.