

COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC



Rapport semestriel au 31 décembre 2024

Une première moitié d'exercice marquée par une croissance des revenus locatifs de 17% et une hausse du résultat net de 12%



Lausanne (VD) – Avenue Maria-Belgia 4

- *Fortune totale: CHF 1'710 millions (+2.78% par rapport au 30.06.2024)*
- *Revenus locatifs: CHF 36.91 millions (+17.21% par rapport au 31.12.2023, dont +1.85% de croissance organique)*
- *Quote-part de perte sur loyer de la période: 1.44% (1.08% pour le mois de décembre 2024)*
- *Valeur nette d'inventaire (VNI) par part: CHF 231.35*
- *Coefficient d'endettement: 17.80%*
- *Acquisition d'un immeuble résidentiel à Lausanne (VD) pour CHF 12 millions*
- *Livraison de deux rénovations/surélévations et d'une rénovation*
- *Travaux en cours sur cinq projets de rénovation et de densification*
- *Puissance photovoltaïque totale installée: 1'136 kW (+12.6% par rapport au 30.06.2024)*

Lausanne, le 27 février 2025 – Au premier semestre de l'exercice 2024-2025, le fonds Solvalor 61 récolte les fruits de sa stratégie de croissance avec une progression de 12.07% du résultat net et un résultat réalisé de CHF 5.59 par part (annualisé). Grâce aux dernières acquisitions, aux livraisons et à une croissance organique de 1.85%, les revenus locatifs ont progressé de 17.21% par rapport à un an auparavant. Le coût de la dette est en nette baisse à 1.45% au 31 décembre 2024 contre 2.15% douze mois plus tôt. La rénovation et la densification du portefeuille se poursuit avec cinq chantiers en cours, dont la livraison progressive en 2025 et 2026 générera un état locatif supplémentaire de CHF 1.5 million.

Plusieurs éléments réjouissants ont marqué la première moitié de l'exercice 2024-2025 du fonds Solvalor 61. D'abord, un immeuble résidentiel situé à l'Avenue Maria-Belgia 4-6 à Lausanne (VD) a été acquis le 31 octobre 2024 pour CHF 12 millions et un rendement brut de 3.82%. Idéalement situé dans un quartier très prisé du sud de la ville, cet objet se compose de 24 logements répartis sur deux entrées, ainsi que d'une surface commerciale de 145m². Il est actuellement entièrement loué.

Ensuite, trois projets ont été terminés durant la période sous revue. Le premier concerne la rénovation et la surélévation des immeubles situés à l'Avenue Victor-Ruffly 12-14 à Lausanne (VD), avec six appartements supplémentaires livrés en juillet 2024. Le deuxième, terminé en novembre 2024, a permis la rénovation énergétique de l'immeuble situé au Chemin du Fontenay 11 à Yverdon-les-Bains (VD). Le troisième est la rénovation et la surélévation de l'immeuble de la Rue des Asters 20 à Genève (GE), livrée en décembre 2024, ajoutant 8 appartements au portefeuille, tous déjà loués.

Enfin, les travaux de rénovation et de densification se poursuivent sur cinq différents immeubles du portefeuille, alors que deux permis de construire supplémentaires ont été obtenus en janvier 2025.

Par ailleurs, une surface de culte constituée en deux lots de PPE ainsi que trois places de parc ont été vendues à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne (VD) pour CHF 4 millions. Cette cession, effectuée au vendeur initial de la parcelle, était une condition prévue lors de l'acquisition de celle-ci par Solvalor 61 dans le cadre du projet de construction de cet immeuble de 40 appartements dont le fonds reste évidemment propriétaire.

Fortune du fonds

La fortune totale du fonds Solvalor 61 a progressé de 2.78% depuis le 30 juin 2024, atteignant désormais CHF 1'710 millions. Hormis les transactions effectuées durant la période sous revue, les réévaluations d'immeubles ont généré une augmentation de 1.55% de la valeur vénale du portefeuille durant le premier semestre de l'exercice grâce à la hausse des états locatifs et à l'avancement des projets de construction.

Conformément à la stratégie poursuivie pour le fonds Solvalor 61 de maintenir le coefficient d'endettement à un niveau faible ou modéré, celui-ci se situe à 17.80% au 31 décembre 2024, contre 15.23% au 30 juin 2024. Les taux d'intérêts plus favorables durant le second semestre 2024 ont permis d'abaisser le coût moyen pondéré de la dette à 1.45% au 31 décembre 2024 contre 2.15% une année auparavant.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'élève à CHF 231.35 par part au 31 décembre 2024. Le rendement de placement sur 6 mois est de 2.14%.

Compte de résultat

Le résultat net du fonds Solvalor 61 a augmenté de CHF 1.8 million par rapport au premier semestre de l'exercice 2023-2024, soit une progression de 12.07%.

Les revenus locatifs durant les six mois sous revue sont en hausse de CHF 5.4 millions par rapport au 31 décembre 2023 (+17.21%). De cette somme, CHF 4.0 millions proviennent des loyers des immeubles acquis en mars et octobre 2024 (+12.59%), alors que CHF 0.9 million sont issus de la commercialisation des projets situés à l'Avenue Sainte-Luce 9 et à l'Avenue Victor-Ruffly 12 à Lausanne (+2.77%). Enfin, CHF 0.6 million ont été obtenus de manière organique (+1.85%), notamment grâce à la rotation des locataires. La quote-part de perte sur loyer se monte à 1.44% sur la période et s'établit à un niveau bas à 1.08% à fin décembre 2024.

La progression des charges liées à l'entretien ordinaire et à l'administration des immeubles est en ligne avec celle des revenus locatifs. Les intérêts hypothécaires sont quant à eux en baisse de 7.47% par rapport au premier semestre de l'exercice 2023-2024, reflétant un environnement macroéconomique plus favorable.

La perte de CHF 547'170.- réalisée s'explique par la cession de la surface de culte dans l'immeuble de l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne (VD) mentionnée plus haut.

Le résultat net est en progression de 12.07% par rapport à l'exercice annuel 2023-2024 et le résultat réalisé annualisé par part s'élève à CHF 5.59, en progression par rapport à l'exercice annuel 2023-2024 (CHF 5.36).

Perspectives

Avec la baisse des taux hypothécaires, les perspectives pour le fonds Solvalor 61 sont excellentes pour le reste de l'année 2025. D'une part, cela soutiendra les valorisations des actifs immobiliers, ce qui devrait profiter au portefeuille du fonds. D'autre part, le coût de la dette hypothécaire devrait poursuivre sa baisse. De plus, la rénovation et la densification du parc immobilier se poursuit à bon rythme, avec cinq chantiers en cours et trois qui démarreront prochainement. Les livraisons, qui interviendront de manière progressive jusqu'en 2026, généreront un état locatif supplémentaire de CHF 1.5 million. Par ailleurs, d'autres projets de densification et de rénovation sont à l'étude afin de poursuivre la transition énergétique du portefeuille du fonds. La rénovation systématique des appartements lors des changements de locataires génère un retour sur investissement moyen de 10% et devrait continuer de soutenir la croissance organique des revenus locatifs du fonds. Enfin, la direction de fonds étudie de potentielles acquisitions d'immeubles résidentiels situés dans les centres-villes de Suisse romande, conformément à sa stratégie.

Le rapport semestriel au 31 décembre 2024 est disponible à ce lien:

[Rapport semestriel Solvalor 61 au 31.12.2024](#)

Des photos sont disponibles à ce lien:

[Lausanne \(VD\) – Avenue Maria-Belgia 4](#)

Contacts pour les investisseurs:

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

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

Contact pour les médias:

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 58 262 00 09 / 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.