

Fonds de placement immobilier

## **Solvalor 61: Intégration au sein du portefeuille d'immeubles situés à Nyon et à Yverdon-les-Bains pour CHF 160 millions**



Nyon (VD) - Quartier de la Levratte 8-40

Lausanne, le 13 mai 2024 – **Le transfert de propriété d'un ensemble résidentiel à Nyon (VD) ayant eu lieu le 29 avril, le fonds Solvalor 61 communique désormais plus de détails sur cette acquisition de CHF 140 millions. Cette transaction suit de quelques semaines l'achat d'un immeuble d'habitation à Yverdon-les-Bains (VD) pour CHF 20 millions.**

Solvalor 61 renforce sa position de fonds de placement immobilier possédant l'allocation résidentielle la plus pure de Suisse romande, grâce à deux acquisitions réalisées entre mars et avril 2024 pour un montant total de CHF 160 millions. Ces transactions, opérées hors marché à des rendements bruts de respectivement 4.7% et 5.6%, supérieurs à la moyenne du fonds (4.4% au 31.12.2023), s'inscrivent dans la stratégie de Solvalor 61 visant des immeubles résidentiels dans les principaux centres urbains de Suisse romande et de l'Arc lémanique. L'état locatif supplémentaire de CHF 7.6 millions aura un impact positif immédiat sur le résultat net du fonds.

### **Ensemble résidentiel à Nyon (VD)**

L'acquisition d'un ensemble résidentiel au sein du Quartier de la Levratte 8-40 à Nyon (VD), a été signée le 27 mars 2024 pour un prix de CHF 140 millions avec un transfert de propriété intervenu le 29 avril dernier.

L'immeuble, composé de 17 entrées, totalise plus de 300 appartements avec une répartition équilibrée des typologies entre 2, 3 et 4 pièces, pour une surface locative résidentielle d'environ 24'000 m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent 2'300 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

Situé sur une parcelle arborée de plus de 30'000 m<sup>2</sup> à moins de 10 minutes à pied de la gare CFF, l'ensemble dispose de 370 places de parc et offre une vue imprenable sur le Léman ou sur les monts du Jura. Ces caractéristiques uniques font de cette acquisition un placement immobilier de choix avec un risque de vacance très faible, la quote-part de perte sur loyer étant de seulement 0.2% au 31 mars 2024. Le prix de la transaction représente un rendement brut de 4.7% sur la base d'un état locatif de CHF 6.5 millions au 31 mars 2024. La réserve locative estimée à 30% permet d'entrevoir un important potentiel de création de valeur.

Construits en 1972, les immeubles sont en cours de raccordement au réseau de chauffage à distance de la commune de Yverdon. Une fois ces travaux terminés, l'ensemble possèdera une note d'efficacité énergétique globale estimée à « B » selon les standards du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB).



Yverdon-les-Bains (VD) - Rue du Cheminet 31-39

### **Immeuble d'habitation à Yverdon-les-Bains (VD)**

En mars 2024, le fonds Solvalor 61 a également acheté un immeuble 100% résidentiel à la Rue du Cheminet 31-39 Yverdon-les-Bains (VD) pour CHF 20 millions. Dans un environnement calme et disposant d'une bonne desserte en transports publics, l'immeuble compte une surface locative de 4'700 m<sup>2</sup> répartis en 78 appartements, dont la plupart ont été rénovés.

Le rendement brut attractif de cette transaction, fixé à 5.6% sur la base d'un état locatif de CHF 1.1 million, tient compte dans le prix d'acquisition des futurs investissements de rénovation énergétique de l'immeuble, dont le CECB actuel a la note « D ». Le gestionnaire entend réaliser cette rénovation à moyen terme, conformément à la stratégie ESG déployée sur le portefeuille Solvalor 61. La réserve locative de cet actif est estimée à 15%.

## **Solvalor 61 – en bref**

- Fonds de placement immobilier de droit suisse lancé en 1961
- ISIN: CH0002785456 / Numéro de valeur: 278545
- Portefeuille de 113 immeubles pour une fortune totale de CHF 1.48 milliard (au 31.12.2023)
- Le fonds résidentiel romand le plus pur du marché avec une allocation résidentielle de 94% au 31.12.2023
- L'un des fonds avec le coefficient d'endettement le plus bas du marché (17.17% au 31.12.2023)
- Des localisations d'excellente qualité dans les centres urbains de Suisse romande, principalement à Lausanne et Genève, ainsi que dans les zones urbaines à forte croissance démographique de l'Arc lémanique, là où la demande de logements est la plus forte
- Une gestion patrimoniale visant la prise de valeur à long terme du portefeuille à travers la sélection des meilleurs emplacements
- Des investissements ciblés dans la rénovation et la densification du portefeuille permettant d'accroître la valeur et la qualité des immeubles
- Un engagement fort pour la durabilité avec un objectif d'émissions de CO<sub>2</sub> limité à maximum 20 kg/m<sup>2</sup>/an d'ici 2031 (sur la base de la norme de calcul SIA 380) avec une transition énergétique du portefeuille planifiée sur 10 ans

## **Des photos sont disponibles à ce lien:**

[Photos \(crédits photos: Yannic Bartolozzi\)](#)

## **Contact pour les investisseurs:**

Julian Reymond, Realstone SA, CEO / +41 58 262 00 66 / [julian.reymond@realstone.ch](mailto:julian.reymond@realstone.ch)

## **Contact pour les médias:**

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