

# COMMUNIQUE DE PRESSE DU 27 SEPTEMBRE 2011

Montag, den 26. September 2011 um 16:23 Uhr

## **Fonds immobilier Solvalor 61 : Performance nette de 5,09% durant l'exercice 2010/11**

*Le résultat du 50<sup>ème</sup> exercice du fonds clos au 30 juin 2011 s'élève à CHF 15,3 millions, permettant le versement d'un coupon de CHF 5,10 au 31 octobre 2011.*

**Lausanne, le 27 septembre 2011** – Le fonds immobilier suisse Solvalor 61 a terminé son exercice 2010/11, clos au 30 juin dernier, sur un résultat réalisé de CHF 15,3 millions, en recul de 31,7% par rapport aux CHF 22,4 millions de l'année précédente. Deux raisons à cela. Lors de l'exercice sous revue, une réévaluation fiscale des propriétés du fonds dans le canton de Genève pour les années 2005 à 2010 a nécessité une provision extraordinaire de CHF 2,51 millions dans les comptes. De plus, aucune vente d'immeuble, potentiellement rémunératrice au niveau de la distribution du coupon, n'est intervenue durant ces douze mois, alors que la cession d'un bâtiment à Morges s'était soldée par un gain en capital de CHF 4,4 millions lors de l'exercice précédent, synonyme d'un effet de base négatif. Ces deux occurrences exceptionnelles expliquent le recul du résultat réalisé dans la mesure où les revenus sont restés stables à CHF 40,9 millions (CHF 40,6 millions en 2010) et les dépenses hors charges fiscales extraordinaires sous contrôle à CHF 23,05 millions (CHF 22,6 millions en 2010).

Une fortune nette de CHF 625 millions

Sur cette base, la direction du fonds procédera au versement d'un coupon de CHF 5,10 aux porteurs de part, en baisse de 13,5% par rapport aux CHF 5,90 de l'exercice précédent. Au terme de l'exercice, la fortune nette du fonds s'inscrit en hausse de 0,7% à CHF 625,6 millions avec trois nouveaux immeubles en portefeuilles pour un total de 96 bâtiments représentant 2'176 logements. Compte tenu de la hausse boursière de la part du fonds de 2,7% durant l'exercice sous revue et du versement du coupon, les titres Solvalor 61 ont réalisé une performance annuelle de 5,09% en 2010/11. En comparaison, l'indice SXI Real Estate Funds TR a connu une progression de 9,17% sur la même période.

**SOLVALOR 61** est un fonds de placement immobilier suisse d'une fortune nette de CHF 625 millions, ouvert et indépendant, fondé en 1961 et coté à la Bourse de Zurich. Pour une plus grande transparence, dès le 1<sup>er</sup> juillet 1998, tous les immeubles sont détenus en propriété directe par le Fonds. Il en résulte une absence d'impôts sur la fortune et le revenu pour les porteurs de parts, également non soumis à l'impôt anticipé au paiement du coupon. Le règlement des impôts est directement assuré par le Fonds à des taux favorables.

La valeur vénale des immeubles s'établit à CHF 650 millions

La situation tendue du marché immobilier continue de se traduire par un taux extrêmement faible des pertes sur loyer, soit 0,74% du total des encaisses d'un état locatif de CHF 40,1 millions, contre 1,15% un an plus tôt. La valeur vénale des 96 immeubles, calculée selon la méthode du Discounted Cash Flow, s'est quant à elle montée à CHF 650 millions (+3,53%) au 30 juin dernier. A noter également et conformément à la stratégie de financement en fonds propre appliquée, le coefficient d'endettement de Solvalor 61 reste extrêmement faible à 1,54% du total des actifs de CHF 653 millions, représentant des créances hypothécaires à hauteur de CHF 10 millions. Au niveau des dépenses et hors éléments extraordinaires, le fonds a supporté une charge fiscale en très légère baisse à CHF 7,6 millions qui comprend la totalité de l'impôt sur le revenu et la fortune que le porteur de part n'a plus à supporter.

#### Nouvelles constructions

Solvalor 61 poursuit son programme de constructions entamé il y a quelques années déjà. Après la réalisation de deux immeubles à Versoix (50 appartements), de six villas contiguës à Ouchy, de deux bâtiments d'habitation à La Sallaz (28 appartements) et après avoir finalisé la construction de 39 logements à Beau-Séjour au centre de Lausanne, c'est au tour d'un projet de cinq immeubles pour un total de 42 logements sur le terrain du Rionzi au Mont-sur-Lausanne de prendre forme. Cette première étape, devisée à CHF 35 millions, répond aux normes Minergie, tout comme les récentes constructions réalisées par le fonds. Volonté de la direction de Solvalor 61 pour ce projet du Mont-sur-Lausanne : mettre sur le marché des appartements aux volumes modulables, compris entre 109 et 120 m<sup>2</sup>, pour un meilleur confort des locataires. Conformément à la politique du fonds qui calcule ses rendements sur la durée, les loyers resteront modérés.

*Le rapport annuel 2010/11 de Solvalor 61 sera disponible sur le site Internet de la société :*  
<http://www.solvalor.ch>

#### **Personne de contact :**

Philippe Truan, Directeur Solvalor fund management : 058 404 03 00

#### **Disclaimer**

Les informations contenues dans ce communiqué de presse sont sans garantie et ne peuvent être considérées comme base d'une décision de placement ou d'investissement. La performance historique et la composition du portefeuille ne constituent aucune garantie pour l'évolution et la composition futures du fonds. Les données relatives aux performances ne prennent pas en compte les commissions et frais d'émission et de rachat.