

## COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC



Rapport annuel au 30 juin 2025

# Solvalor 61 enregistre d'excellents résultats annuels et annonce les conditions de la prochaine augmentation de capital



Genève – Chemin Gilbert-Trolliet 10-12

- Croissance des revenus locatifs de 14.84%, dont une croissance organique de 1.97% hors acquisitions et livraison de nouvelles surfaces
- Progression du résultat net de 9.59%
- Livraison de 5 projets de rénovations et surélévations entre juin 2024 et septembre 2025
- Progression de la valeur vénale des immeubles de 7.84%, dont 6.42% hors acquisitions
- Valeur nette d'inventaire (VNI) en progression de 5.09% à CHF 243.64 par part
- Hausse du dividende de CHF 5.35 à CHF 5.40 par part
- Puissance photovoltaïque totale: 1266 kW (+25%)
- Augmentation de capital de CHF 176 millions avec période de souscription du 16 octobre au 29 octobre 2025 et libération des nouvelles parts le 5 novembre 2025

Lausanne, le 30 septembre 2025 – Solvalor 61 enregistre un exercice exceptionnel marqué par la forte croissance organique de ses revenus locatifs, une progression du résultat net de 9.59% et une augmentation de la valeur vénale du portefeuille de 7.84%. Dans un contexte de marché marqué par la baisse des taux hypothécaires et par une tension locative toujours plus forte dans les centres urbains de Suisse romande, le fonds a su capitaliser sur ses emplacements centraux et sur sa stratégie de gestion patrimoniale afin de créer de la valeur pour les investisseurs. Ces excellents résultats permettent d'augmenter le dividende de CHF 5.35 par part à CHF 5.40 par part pour l'exercice 2024-2025.

## Fortune

La fortune totale du portefeuille est en forte hausse et s'élève à CHF 1.80 milliard au 30 juin 2025 (+8.41%). Cette croissance s'explique principalement par la hausse de la valeur vénale des immeubles (+7.84%), en lien avec la hausse du revenu locatif enregistrée sur les immeubles, l'évolution positive du marché immobilier dans les centres-villes de Suisse romande et la poursuite des investissements dans des opérations de rénovation et de densification. Cette progression illustre la qualité et l'attractivité des immeubles détenus par Solvalor 61. Trois projets de construction ont été livrés en 2024-2025: une rénovation située au Chemin du Fontenay 11 à Yverdon-les-Bains (VD), et deux surélévations situées au Chemin Gilbert-Trolliet 10-12 et à la Rue des Asters 18-20 à Genève. En outre, deux surélévations situées à la Rue des Voisins 5 à Genève et au Chemin Antoine-de-Chandieu 22 à Lausanne (VD) ont été livrées entre juillet et septembre 2025, après la clôture de l'exercice sous revue.

En particulier, le fonds Solvalor 61 a acquis en octobre 2024 un immeuble résidentiel à l'Avenue Maria-Belgia 4-6 à Lausanne (VD) pour CHF 12.2 millions (rendement brut: 3.8%). Cet immeuble, idéalement situé dans un quartier proche de toutes les commodités, possède également une intéressante réserve locative estimée à 35%.

Enfin, le fonds a vendu plusieurs lots PPE au cours de l'exercice, dont deux surfaces commerciales et des places de parc à l'Avenue Sainte-Luce 9, ainsi que 3 appartements dans les immeubles de l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18 à Lausanne (VD), où 13 lots sont encore disponibles à la vente. Concernant ces deux derniers immeubles, la vente à la découpe en PPE a pour objectif de simplifier la gestion du fonds en se séparant d'immeubles manquant de taille critique mais présentant une opportunité intéressante de gain en capital. Ces ventes ont permis de réaliser un gain de CHF 1.07 million.

## Résultat

Du côté du compte de résultat, le fait notable est la très forte croissance des revenus locatifs de 14.84%, soit CHF 9.68 millions. Cette progression est tout d'abord due à la détention en année pleine des acquisitions effectuées à la fin de l'exercice précédent, notamment les immeubles du Quartier de la Levratte à Nyon (VD) et de la Rue du Cheminet 31-39 à Yverdon-les-Bains (VD). Ensuite, la livraison des surélévations des immeubles situés Rue des Asters 18-20 et Chemin Gilbert-Trolliet 10-12 ont également généré des revenus supplémentaires. Finalement, la croissance organique des revenus locatifs a été de 1.97% en 2024-2025, résultat nettement au-dessus de la moyenne du fonds de 0.76% entre 2018 et 2023. Cette croissance a été rendue possible grâce à la gestion active des immeubles dans un contexte de forte hausse des loyers sur les marchés où le fonds est présent. La quote-part de perte sur loyer a également baissé de 1.13% à 0.94%, plaçant Solvalor 61 comme l'un des fonds résidentiels avec le moins de vacance de l'indice SXI Real Estate.

Les charges ont quant à elles augmenté plus modérément que les revenus, enregistrant une hausse de 6.19%. Bénéficiant des baisses successives de taux, la charge d'intérêts hypothécaires du fonds a diminué de plus de 23%. Le coût moyen de la dette à la clôture est ainsi de 1.12% au 30 juin 2025, contre 1.89% une année auparavant. Afin de sécuriser ces taux attractifs sur le long terme, une stratégie de blocage des tranches de dette a été mise en place donnant lieu à une augmentation de la durée moyenne résiduelle des hypothèques de 0.90 à 2.37 ans. De plus, en lien avec la baisse des valeurs fiscales du canton de Genève, la charge d'impôts directs du fonds a baissé de près de 7% soit environ CHF 765'000. Enfin, à la suite de l'intégration de nouveaux immeubles au sein du portefeuille, les frais liés aux immeubles sont en hausse de 39%, tandis que les frais d'entretien ont augmenté de 20%. La marge EBIT s'établit à 66.2% contre 68.6% il y a un an.

Le résultat net est en hausse de 9.59% à CHF 34.0 millions, soit CHF 5.87 par part. Il s'agit du résultat net par part le plus élevé pour le fonds Solvalor 61 sur les dix-huit dernières années. Le gain en capital réalisé de CHF 1.07 million à la suite de la vente en PPE d'appartements dans les immeubles de l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18 à Lausanne (VD) complète ce résultat net et porte le résultat réalisé à plus de CHF 6.00 par part. Cette excellente performance permet donc d'augmenter la distribution aux investisseurs, qui recevront un dividende exonéré d'impôts en Suisse de CHF 5.40 par part au titre de l'exercice 2024-2025.

## Durabilité

Les émissions de CO<sub>2</sub> du fonds Solvalor 61 ont été de 19.32 kg/m<sup>2</sup>/an durant l'exercice 2024-2025. Le fonds reporte désormais uniquement ses données de durabilité selon la méthodologie REIDA, recommandée par l'AMAS. L'objectif d'émissions de CO<sub>2</sub> pour 2031 a été revu à la baisse, avec une valeur cible de 12 kg/m<sup>2</sup>/an. Le fonds a également installé 257 kWc de nouveaux panneaux photovoltaïques, représentant une hausse de 25% de la puissance installée. Cette année encore, le travail se poursuit sur la rénovation énergétique des immeubles avec 7 chantiers en cours, mais également avec l'acquisition d'immeubles neufs et énergétiquement performants qui contribueront de manière significative à rajeunir le parc immobilier de Solvalor 61.

## Perspectives et conditions de l'augmentation de capital

La croissance du revenu locatif, le maintien de taux d'intérêt à un niveau relativement bas ainsi que les perspectives du marché locatif résidentiel dans les centres-villes de Suisse romande permettent à Solvalor 61 d'aborder l'exercice 2025-2026 avec confiance.

Depuis le 30 juin 2025, cinq autres immeubles ont été acquis : deux immeubles en construction à la Route des Morillons 24-26 à Genève, un immeuble résidentiel situé Rue de la Baillive 3 à Genève, un immeuble résidentiel situé Rue de Chailly 58 à Lausanne (VD) et un immeuble mixte situé Rue des Acacias 4-6 à Prilly (VD). Ces acquisitions, ainsi que l'immeuble acquis à l'Avenue Maria-Belgia 4-6 à Lausanne (VD), viendront contribuer à hauteur de CHF 6.0 millions à l'état locatif du fonds, soit un rendement brut moyen à l'acquisition de 4.5%. De plus, les localités centrales (note macro moyenne de 4.76) renforcent encore le positionnement unique de Solvalor 61. Finalement, ces opérations permettent au fonds d'abaisser ses émissions opérationnelles de CO<sub>2</sub> à travers l'ajout d'immeubles neufs.

Le fonds Solvalor 61 procédera à une augmentation de capital avec droit de souscription d'environ CHF 176 millions du 16 octobre au 29 octobre 2025, 12:00 CET (émission «best effort»). Le négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la bourse SIX Swiss Exchange du 16 octobre au 27 octobre 2025. La date de libération des nouvelles parts est fixée au 5 novembre 2025. S'agissant du rapport de souscription, 8 parts actuelles détenues donnent le droit de souscrire à une nouvelle part. Le prix de souscription s'élève à CHF 250.50 par part. Le nombre maximal de nouvelles parts est de 725'335.

Le produit de l'augmentation de capital 2025 sera utilisé pour (A) financer l'acquisition d'immeubles et de projets de construction en Suisse romande, (B) financer des investissements dans des projets de construction et de rénovation et (C) rembourser la dette hypothécaire du fonds afin de maintenir le coefficient d'endettement à un niveau modéré.

**Le rapport annuel au 30 juin 2025 est disponible à ce lien:**

[Rapport annuel Solvalor 61 au 30.06.2025](#)

**Une photo d'immeuble est disponible à ce lien:**

[Genève - Chemin Gilbert-Trolliet 10-12 \(crédit photo: Sylvain Richoz\)](#)

**Contact pour les investisseurs:**

Hugo Debreczeny, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 41 / [hugo.debreczeny@realstone.ch](mailto:hugo.debreczeny@realstone.ch)

Julien Brasey, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 13 / [julien.brasey@realstone.ch](mailto:julien.brasey@realstone.ch)

**Contact pour les médias:**

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 58 262 00 09 / [mirko.martino@realstone.ch](mailto:mirko.martino@realstone.ch)

## Vue d'ensemble des conditions de l'émission de nouvelles parts

Référence	Détails
Volume de l'émission	725'335 parts maximum
Nombre actuel de parts	5'802'687 parts
Rapport de souscription	8 parts existantes donnent le droit de souscrire à une nouvelle part
Période de souscription	Du 16 octobre au 29 octobre 2025, 12:00 CET
Prix de souscription	CHF 250.50 net par part. Le prix de souscription est basé sur la valeur nette d'inventaire au 30 juin 2025 et il comprend l'achat d'une participation au bénéfice en cours, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2025, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus et une commission d'émission conformément au "Prospectus avec contrat intégré" du fonds.
N° de valeur / ISIN / symbole	Part: 278.545 / CH0002785456 / SOL Droit de souscription: 149233811 / CH1492338111 / SOL1
Négoce officiel des droits de souscription	Du 16 octobre au 27 octobre 2025 à la bourse SIX Swiss Exchange
Libération des nouvelles parts	5 novembre 2025
Utilisation du produit de l'émission	Le produit de l'augmentation de capital 2025 sera utilisé pour (A) financer l'acquisition d'immeubles et de projets de construction en Suisse romande, (B) financer des investissements dans des projets de construction et de rénovation et (C) rembourser la dette hypothécaire du fonds afin de maintenir le coefficient d'endettement à un niveau modéré.
Prospectus d'émission	Le prospectus d'émission est disponible sur le site web <a href="http://www.realstone.ch">www.realstone.ch</a>

**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.