

## MITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR



Jahresbericht zum 30. Juni 2025

# Solvalor 61 verzeichnet hervorragende Jahresergebnisse und gibt die Bedingungen für die nächste Kapitalerhöhung bekannt



Genf – Chemin Gilbert-Trolliet 10-12

- *Wachstum der Mieteinnahmen um 14.84%, davon organisches Wachstum von 1.97% ohne Akquisitionen und Fertigstellung neuer Mietflächen*
- *Steigerung des Nettoergebnisses um 9.59%*
- *Fertigstellung von 5 Sanierungen und Aufstockungen zwischen Juni 2024 und September 2025*
- *Anstieg des Verkehrswerts der Immobilien um 7.84%, davon 6.42% ohne Akquisitionen*
- *Nettoinventarwert (NAV) steigt um 5.09% auf CHF 243.64 pro Anteil*
- *Dividendenerhöhung von CHF 5.35 auf CHF 5.40 pro Anteil*
- *Gesamtleistung der Photovoltaikanlage: 1266 kWp (+25%)*
- *Kapitalerhöhung um CHF 176 Millionen mit Zeichnungsfrist vom 16. Oktober bis zum 29. Oktober 2025 und Freigabe der neuen Anteile am 5. November 2025*

Lausanne, 30. September 2025 – **Solvalor 61** blickt auf ein **aussergewöhnliches Geschäftsjahr** zurück, das durch ein **starkes organisches Wachstum** der Mieteinnahmen, einen **Anstieg des Nettoergebnisses um 9.59%** und eine **Steigerung des Verkehrswerts des Portfolios um 7.84%** gekennzeichnet war. Angesichts sinkender Hypothekarzinsen und einer zunehmend angespannten Mietmarktlage in den städtischen Zentren der Westschweiz konnte der Fonds von seinen zentralen Lagen und seiner Vermögensverwaltungsstrategie profitieren und somit Wert für die Anleger schaffen. Diese hervorragenden Ergebnisse ermöglichen eine Erhöhung der Dividende von CHF 5.35 pro Anteil auf CHF 5.40 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2024-2025.

## Fondsvermögen

Das Gesamtvermögen des Portfolios ist stark gestiegen und belief sich am 30. Juni 2025 auf CHF 1.8 Milliarden (+8.41%). Dieses Wachstum ist in erster Linie auf den Anstieg des Verkehrswerts der Liegenschaften (+7.84%) zurückzuführen. Dieser steht im Zusammenhang mit dem Anstieg der Mieterträge aus den Liegenschaften, der positiven Entwicklung des Immobilienmarktes in den Stadtzentren der Westschweiz sowie der fortgesetzten Investitionen in Sanierungs- und Verdichtungsprojekte. Dieses Fortschreiten verdeutlicht die Qualität und Attraktivität der von Solvalor 61 gehaltenen Liegenschaften. In den Jahren 2024 bis 2025 wurden drei Bauprojekte abgeschlossen: Eine Sanierung am Chemin du Fontenay 11 in Yverdon-les-Bains (VD) sowie zwei Aufstockungen am Chemin Gilbert-Trolliet 10-12 und an der Rue des Asters 18-20 in Genf. Zwischen Juli und September 2025, nach Abschluss des Berichtsjahres, wurden darüber hinaus zwei Aufstockungen fertiggestellt: Eine in der Rue des Voisins 5 in Genf und eine am Chemin Antoine-de-Chandieu 22 in Lausanne (VD). Zwischen Juli und September 2025, ebenfalls nach dem Abschluss des Berichtszeitraums, wurden zudem zwei weitere Aufstockungen fertiggestellt: Eine an der Rue des Voisins 5 in Genf und die andere am Chemin Antoine-de-Chandieu 22 in Lausanne (VD).

Insbesondere hat der Fonds Solvalor 61 im Oktober 2024 ein Wohngebäude an der Avenue Maria-Belgia 4-6 in Lausanne (VD) für CHF 12.2 Millionen erworben (Bruttorendite: 3.8%). Dieses Gebäude befindet sich in idealer Lage in einem Viertel mit allen Annehmlichkeiten und verfügt zudem über eine interessante Mietreserve von schätzungsweise 35%.

Schliesslich verkaufte der Fonds im Laufe des Geschäftsjahres mehrere Einheiten im Stockwerkeigentum, darunter zwei Gewerbeflächen und Parkplätze in der Avenue Sainte-Luce 9 sowie drei Wohnungen in den Gebäuden in der Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 in Lausanne (VD). Dort stehen noch 13 Einheiten zum Verkauf. Was die beiden letztgenannten Immobilien betrifft, so zielt der Verkauf in Form von Stockwerkeigentum darauf ab, die Verwaltung des Fonds zu vereinfachen. Dazu werden Immobilien veräussert, die nicht die erforderliche Grösse aufweisen, aber eine interessante Möglichkeit für einen Kapitalgewinn bieten. Diese Verkäufe haben einen Gewinn von CHF 1.07 Millionen eingebracht.

## Erfolgsrechnung

Das Ergebnis auf der Gewinn- und Verlustseite ist solide: Die Mieteinnahmen sind um 14.84% bzw. CHF 9.68 Millionen gewachsen. Dieser Anstieg ist in erster Linie auf den Besitz der zum Jahresende getätigten Akquisitionen zurückzuführen, insbesondere der Immobilien im Quartier de la Levratte in Nyon (VD) sowie in der Rue du Cheminet 31-39 in Yverdon-les-Bains (VD). Auch die Aufstockungen der Gebäude in der Rue des Asters 18-20 und im Chemin Gilbert-Trolliet 10-12 generierten anschliessend zusätzliche Einnahmen. Letztendlich betrug das organische Wachstum der Mieteinnahmen im Zeitraum 2024 bis 2025 1.97% und lag damit deutlich über dem Durchschnitt des Fonds von 0.76% zwischen 2018 und 2023. Dieses Wachstum wurde durch die aktive Verwaltung der Immobilien vor dem Hintergrund stark steigender Mieten in den Märkten, in denen der Fonds präsent ist, erzielt. Auch die Mietzinsausfallrate sank von 1.13% auf 0.94%. Damit zählt Solvalor 61 zu den Wohnimmobilienfonds mit den geringsten Leerständen im SXI Real Estate Index.

Die Aufwendungen stiegen mit 6.19% moderater als die Erträge. Dank sukzessiver Zinssenkungen sanken die Aufwände der Hypothekarzinsen des Fonds um mehr als 23%. Die durchschnittlichen Fremdfinanzierungsquote betragen somit zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2025 1.12% gegenüber 1.89% im Vorjahr. Um diese attraktiven Zinssätze langfristig zu sichern, wurde eine Strategie zur Festschreibung von Schuldentranchen eingeführt. Dies führte zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Restlaufzeit der Hypotheken von 0.90 auf 2.37 Jahre. Darüber hinaus sank die direkte Steuerbelastung des Fonds im Zusammenhang mit dem Rückgang der Steuerwerte im Kanton Genf um fast 7% bzw. rund CHF 765'000. Aufgrund der Aufnahme neuer Immobilien in das Portfolio sind die immobilienbezogenen Kosten um 39% gestiegen, während die Instandhaltungskosten um 20% zugenommen haben. Die EBIT-Marge liegt bei 66.2% gegenüber 68.6% vor einem Jahr.

Das Nettoergebnis stieg um 9.59% auf CHF 34.0 Millionen, was CHF 5.87 pro Anteil entspricht. Dies ist das höchste Nettoergebnis pro Anteil für den Fonds Solvalor 61 seit achtzehn Jahren. Der realisierte Kapitalgewinn von CHF 1.07 Millionen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in den Gebäuden an der

Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 in Lausanne (VD) ergänzt der realisierte Erfolg und erhöht die Ausschüttung auf über CHF 6.00 pro Anteil. Diese hervorragende Performance ermöglicht eine Erhöhung der Ausschüttung an die Anleger. Diese erhalten für das Geschäftsjahr 2024-2025 eine in der Schweiz steuerfreie Dividende von CHF 5.40 pro Anteil.

## **Nachhaltigkeit**

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Fonds Solvalor 61 beliefen sich im Geschäftsjahr 2024-2025 auf 19.32 kg/m<sup>2</sup>/Jahr. Der Fonds berichtet seine Nachhaltigkeitsdaten nun ausschliesslich nach der von der AMAS empfohlenen REIDA-Methodik. Das CO<sub>2</sub>-Emissionsziel für das Jahr 2031 wurde auf einen Zielwert von 12 kg/m<sup>2</sup>/Jahr gesenkt. Zudem hat der Fonds neue Photovoltaikmodule mit einer Leistung von 257 kWp installiert, wodurch sich die installierte Leistung um 25% erhöht hat. Auch in diesem Jahr werden die Arbeiten zur energetischen Sanierung der Gebäude mit sieben laufenden Baustellen fortgesetzt. Darüber hinaus wird der Immobilienbestand von Solvalor 61 durch den Erwerb neuer, energieeffizienter Gebäude verjüngt.

## **Aussichten und Bedingungen für die Kapitalerhöhung**

Das Wachstum der Mieteinnahmen, die nach wie vor niedrigen Zinssätze und die Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt in den Innenstädten der Westschweiz lassen Solvalor 61 zuversichtlich in das Geschäftsjahr 2025-2026 blicken.

Seit dem 30. Juni 2025 wurden fünf weitere Liegenschaften erworben: Zwei sich im Bau befindliche Liegenschaften an der Route des Morillons 24-26 in Genf, ein Wohngebäude an der Rue de la Baillive 3 in Genf, ein Wohngebäude an der Rue de Chailly 58 in Lausanne (VD) sowie ein gemischt genutztes Gebäude an der Rue des Acacias 4-6 in Prilly (VD). Diese Akquisitionen sowie das erworbene Gebäude an der Avenue Maria-Belgia 4-6 in Lausanne (VD) werden mit CHF 6.0 Millionen zur Mieterträge des Fonds beitragen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bruttorendite bei Erwerb von 4.5%. Die zentralen Lagen (durchschnittliche Makro-Bewertung von 4.76) stärken darüber hinaus die einzigartige Positionierung von Solvalor 61 zusätzlich. Diese Massnahmen ermöglichen es dem Fonds seine betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Erwerb neuer Immobilien zu senken.

Der Fonds Solvalor 61 wird vom 16. Oktober bis zum 29. Oktober 2025, 12:00 MEZ, eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten in Höhe von rund CHF 176 Millionen (Emission „Best effort“) durchführen. Der offizielle Handel der Bezugsrechte findet vom 16. Oktober bis zum 27. Oktober 2025 am SIX Swiss Exchange statt. Zahlungstermin der neuen Anteile ist der 5. November 2025 festgelegt. Das Bezugsverhältnis beträgt 8 bestehende Anteile für einen neuen Anteil. Der Zeichnungspreis beträgt CHF 250.50 pro Anteil. Die maximale Anzahl neuer Anteile ist 725'335.

Der Erlös aus der Kapitalerhöhung 2025 wird verwendet, um (A) den Erwerb von Gebäuden und Bauprojekten in der Westschweiz zu finanzieren, (B) Investitionen in Bau- und Renovationsprojekte zu finanzieren und (C) die Hypothekarschulden des Fonds zu amortisieren, um den Verschuldungsgrad auf einem moderaten Niveau zu halten.

**Der Jahresbericht zum 30. Juni 2025 ist unter diesem Link verfügbar:**

[Jahresbericht Solvalor 61 zum 30.06.2025](#)

**Ein Foto ist unter diesem Link verfügbar:**

[Genf – Chemin Gilbert-Trolliet 10-12 \(Bildnachweis: Sylvain Richoz\)](#)

**Ansprechpartner für Anleger:**

Hugo Debreczeny, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 41/ [hugo.debreczeny@realstone.ch](mailto:hugo.debreczeny@realstone.ch)  
Raffaele Cannistrà, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 36 / [raffaele.cannistra@realstone.ch](mailto:raffaele.cannistra@realstone.ch)

**Ansprechpartner für Medien:**

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

## Überblick über der Emissionskonditionen

Bezeichnung	Details
Emissionsvolumen	Maximal 725'335 Anteile
Anzahl ausgegebener Anteil bisher	5'802'687 Anteile
Bezugsverhältnis	8 bisher gehaltene Anteile berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil
Bezugsfrist	Vom 16. Oktober bis 29. Oktober 2025, 12:00 MEZ
Bezugspreis	CHF 250.50 netto pro neuem Anteil. Der Bezugspreis basiert auf dem Nettoinventarwert zum 30. Juni 2025 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag, Immobilienveräusserungsgewinne oder -verluste, die bei Transaktionen verbucht werden, die seit dem 30. Juni 2025 getätigt wurden, Nebenkosten und Steuern, die auf Beteiligungen an den passiven Rechnungsabgrenzungsposten erhoben werden, sowie die Ausgabekommission gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds ein.
Valorennummer / ISIN / Symbol	Anteile: 278.545 / CH0002785456 / SOL Bezugsrechte: 149233811 / CH149233811 / SOL
Bezugsrechtshandel	Vom 16. Oktober bis 27. Oktober 2025 an der SIX Swiss Exchange
Liberierung	5. November 2025
Verwendung des Emissionserlöses	Der Erlös aus der Kapitalerhöhung 2025 wird verwendet, um (A) den Erwerb von Gebäuden und Bauprojekten in der Westschweiz zu finanzieren, (B) Investitionen in Bau- und Renovationsprojekte zu finanzieren und (C) die Hypothekarschulden des Fonds zu amortisieren, um den Verschuldungsgrad auf einem moderaten Niveau zu halten.
Emissionsprospekt	Der Emissionsprospekt ist auf der Website <a href="http://www.realstone.ch">www.realstone.ch</a> verfügbar.

---

**DISCLAIMER** Diese Mitteilung ist eine Übersetzung der offiziellen französischen Fassung. Dieses Dokument und seine eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keinesfalls eine Kaufempfehlung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Geldanlage oder Investition betrachtet werden. Für Informationen über die vergangene Performance der Anlagefonds wird empfohlen, die vorherigen Halbjahres- und Jahresberichte sowie die vierteljährlichen Factsheets zu konsultieren. Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Gebühren unberücksichtigt. Die auf den Webseiten enthaltenen Angaben sind nicht als Rechts-, Steuer- oder andere Beratung zu verstehen. Investoren, die sich für die Anlagefonds interessieren, wird dringend empfohlen, eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann gewissen Einschränkungen unterliegen.