

MITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR



Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2024

Ein erstes Halbjahr mit einer Steigerung der Mieteinnahmen um 17% und des Nettoertrags um 12%



Lausanne (VD) – Avenue Maria-Belgia 4

- *Gesamtvermögen: CHF 1'710 Millionen (+2.78% im Vergleich zum 30.06.2024)*
- *Mieteinnahmen: CHF 36.91 Millionen (+17.21% im Vergleich zum 31.12.2023, davon +1.85% organisches Wachstum)*
- *Mietzinsausfallrate der Berichtsperiode: 1.44% (1.08% für Dezember 2024)*
- *Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil: CHF 231.35*
- *Fremdfinanzierungsquote: 17.80%*
- *Erwerb einer Wohnliegenschaft in Lausanne (VD) für CHF 12 Millionen*
- *Lieferung von zwei Renovierungen/Aufstockungen und einer Renovierung*
- *Bauarbeiten an fünf Projekte zur Renovierung und Verdichtung*
- *Installierte Gesamtleistung der Photovoltaikanlagen: 1'136 kW (+12.6% im Vergleich zum 30.06.2024)*

Lausanne, 27. Februar 2025 – Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024-2025 hat die Wachstumsstrategie des Fonds Solvalor 61 eine Steigerung des Nettoertrags um 12.07% und einen realisierten Gewinn von CHF 5.59 pro Anteil (annualisiert) ermöglicht. Die Mieteinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr um 17.21% gestiegen, was auf die letzten Ankäufe, Lieferungen und ein organisches Wachstum von 1.85% zurückzuführen ist. Die Fremdfinanzierungskosten sind deutlich gesunken, und zwar von 2.15% zwölf Monate zuvor auf 1.45% zum 31. Dezember 2024. Die Renovierung und Verdichtung des Portfolios wird mit fünf Bauprojekten fortgesetzt, deren schrittweise Übergabe in den Jahren 2025 und 2026 einen zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 1.5 Millionen generieren wird.

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2024-2025 des Fonds Solvalor 61 war von mehreren erfreulichen Ereignissen geprägt. Zunächst wurde am 31. Oktober 2024 eine Wohnliegenschaft in der Avenue Maria-Belgia 4-6 in Lausanne (VD) für CHF 12 Millionen und eine Bruttorendite von 3.82% erworben. Dieses Objekt befindet sich in idealer Lage in einem sehr beliebten Quartier im Süden der Stadt und besteht aus 24 Wohnungen, die sich auf zwei Eingänge verteilen, sowie einer Gewerbefläche von 145 m². Es ist derzeit vollständig vermietet.

In der Berichtsperiode wurden drei Projekte abgeschlossen. Das erste betrifft die Renovierung und Aufstockung der Liegenschaften in der Avenue Victor-Ruffy 12-14 in Lausanne (VD), wobei sechs zusätzliche Wohnungen im Juli 2024 übergeben wurden. Das zweite Projekt, das im November 2024 abgeschlossen wurde, ermöglichte die energetische Renovierung der Liegenschaft Chemin du Fontenay 11 in Yverdon-les-Bains (VD). Das dritte Projekt ist die Renovierung und Aufstockung der Liegenschaft Rue des Asters 20 in Genf (GE), die im Dezember 2024 fertiggestellt wurde und das Portfolio um 8 Wohnungen erweitert, die alle bereits vermietet sind.

Schliesslich werden die Renovierungs- und Verdichtungsarbeiten an fünf verschiedenen Immobilien des Portfolios fortgesetzt, und im Januar 2025 wurden zwei weitere Baubewilligungen erteilt.

Darüber hinaus wurde eine in zwei StWE-Einheiten aufgeteilte Kultfläche sowie drei Parkplätze an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne (VD) für 4 Millionen Franken verkauft. Diese Abtretung an den ursprünglichen Verkäufer des Grundstücks war eine Bedingung beim Erwerb des Grundstücks durch Solvalor 61 im Rahmen des Bauprojekts für diese Liegenschaft mit 40 Wohnungen, dessen Eigentümer der Fonds selbstverständlich bleibt.

Fondsvermögen

Das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 ist seit dem 30. Juni 2024 um 2.78% gestiegen und beläuft sich nun auf CHF 1'710 Millionen. Abgesehen von den Transaktionen, die während der Berichtsperiode durchgeführt wurden, haben die Neubewertungen der Liegenschaften im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Portfolios um 1.55% geführt, was auf die Erhöhung der Mieterspiegel und den Fortschritt der Bauprojekte zurückzuführen ist.

Entsprechend der Strategie des Fonds Solvalor 61, die Fremdfinanzierungsquote niedrig oder moderat zu halten, lag diese am 31. Dezember 2024 bei 17.80%, gegenüber 15.23% am 30. Juni 2024. Die günstigeren Zinssätze im zweiten Halbjahr 2024 ermöglichten es, die gewichteten durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten zum 31. Dezember 2024 auf 1.45% zu senken, gegenüber 2.15% im Vorjahr.

Der Nettoinventarwert (NAV) beträgt CHF 231.35 pro Anteil zum 31. Dezember 2024. Die Anlagerendite über 6 Monate beträgt 2.14%.

Erfolgsrechnung

Der Nettoertrag des Fonds Solvalor 61 stieg im Vergleich zum ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023-2024 um CHF 1.8 Millionen, was einem Anstieg von 12.07% entspricht.

Die Mieteinnahmen in der Berichtsperiode sind im Vergleich zum 31. Dezember 2023 um CHF 5.4 Millionen gestiegen (+17.21%). Davon stammen CHF 4 Millionen aus den Mieten der im März und Oktober 2024 erworbenen Liegenschaften (+12.59%), während CHF 0.9 Millionen aus der Vermarktung der Projekte in der Avenue Sainte-Luce 9 und der Avenue Victor-Ruffy 12 in Lausanne stammen (+2.77%). Schliesslich wurden CHF 0.6 Millionen organisch erzielt (+1.85%), insbesondere dank der Mieterfluktuation. Die Mietzinsausfallrate betrug in der Berichtsperiode 1.44% und lag Ende Dezember 2024 mit 1.08% auf einem niedrigen Niveau.

Die Zunahme der Aufwendungen für die ordentliche Instandhaltung und Verwaltung der Liegenschaften entspricht der Zunahme der Mieteinnahmen. Die Hypothekenzinsen sind im Vergleich zum ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023-2024 um 7.47% gesunken, was ein günstigeres makroökonomisches Umfeld widerspiegelt.

Der realisierte Verlust von CHF 547'170.- erklärt sich durch die oben erwähnte Veräusserung der Kultfläche in der Liegenschaft Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne (VD).

Der Nettoertrag ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023-2024 um 12.07% gestiegen und der annualisierte realisierte Erfolg pro Anteil beläuft sich auf CHF 5.59, was einem Anstieg gegenüber dem Geschäftsjahr 2023-2024 (CHF 5.36) entspricht.

Perspektiven

Mit dem Rückgang der Hypothekenzinsen sind die Perspektiven für den Fonds Solvalor 61 für den Rest des Jahres 2025 ausgezeichnet. Einerseits wird dies die Bewertungen von Immobilienanlagen stützen, was dem Portfolio des Fonds zugutekommen dürfte. Andererseits dürften die Kosten für Hypothekendarlehen weiter sinken. Darüber hinaus schreitet die Renovierung und Verdichtung des Immobilienbestands mit fünf laufenden und drei in Kürze beginnenden Bauprojekten zügig voran. Die bis 2026 schrittweise erfolgenden Übergaben werden einen zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 1.5 Millionen generieren. Darüber hinaus werden weitere Verdichtungs- und Renovierungsprojekte geprüft, um die Energiewende des Portfolios des Fonds fortzusetzen. Die systematische Renovierung der Wohnungen bei Mieterwechseln führt zu einer durchschnittlichen Kapitalrendite von 10% und dürfte das organische Wachstum der Mieteinnahmen des Fonds weiter unterstützen. Schliesslich prüft die Fondsleitung im Einklang mit ihrer Strategie den möglichen Erwerb von Wohnliegenschaften in den Stadtzentren der Westschweiz.

Der Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2024 ist unter diesem Link verfügbar:

Halbjahresbericht Solvalor 61 zum 31.12.2024

Bilder sind unter diesem Link verfügbar:

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

Ansprechpartner für Anleger:

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

Ansprechpartner für Medien:

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 58 262 00 09 / mirko.martino@realstone.ch

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.