

COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC



Rapport semestriel au 31 décembre 2025

Hausse des revenus locatifs, baisse des intérêts hypothécaires et renforcement du résultat net par part



Lausanne (VD) – Chemin de Chandieu 22

- *Augmentation de capital: CHF 176 millions levés en novembre 2025*
- *Revenus locatifs: +5.12% par rapport au 31.12.2024, dont une croissance organique de 1.86%*
- *Résultat net: +17.26%, résultat net par part: +3.97%*
- *Fortune totale: CHF 1'955 millions (+8.37% par rapport au 30.06.2025)*
- *Acquisition de cinq immeubles pour un total de CHF 110.03 millions*
- *Livraison de trois surélévations et rénovations*

Lausanne, le 24 février 2026 – Le fonds Solvalor 61 poursuit l'amélioration de sa performance opérationnelle, avec une progression de 17.26% du résultat net et de 3.97% du résultat net par part. Grâce à la gestion active, la croissance organique des loyers s'élève à 1.86% par rapport à l'année précédente. Le coût de la dette hypothécaire est en nette baisse à 1.14% au 31 décembre 2025 contre 1.45% douze mois plus tôt, entraînant une réduction des intérêts hypothécaires. La rénovation et la densification du portefeuille se poursuit avec la livraison de trois objets et sept chantiers en cours. De plus, l'augmentation de capital réalisée en novembre 2025 a permis de financer l'acquisition de cinq immeubles, pour un montant de 110.03 millions.

Plusieurs éléments réjouissants ont marqué la première moitié de l'exercice 2025-2026 du fonds Solvalor 61. D'abord, le fonds a acquis cinq immeubles. Le premier est un immeuble résidentiel sis Rue de la Baillive 3 à Genève (GE). Il a rejoint le portefeuille du fonds en juillet 2025 pour un montant de CHF 8.00 millions,

correspondant à un rendement brut de 3.45%. Cette transaction a été effectuée par le biais d'un apport en nature (swap) partiel.

La deuxième acquisition, réalisée en septembre 2025, porte sur un complexe d'immeubles en construction dans le quartier des Nations à Genève, plus précisément à la Route des Morillons 24-26. L'ensemble comprend un immeuble résidentiel sous régime genevois de la zone de développement locatif (ZDLoc) qui sera livré et commercialisé en avril 2026, ainsi qu'un immeuble d'affectation commerciale qu'il est prévu d'exploiter en appart-hôtel. Ces deux actifs neufs seront directement contributeurs pour le fonds, avec des rendements bruts à la livraison estimés respectivement à 3.90% et 5.90%. Au-delà de leur contribution immédiate, ils amélioreront également la durabilité du portefeuille grâce à leur standard Haute Performance Energétique (HPE).

Les troisième et quatrième acquisitions concernent deux immeubles situés respectivement à l'Avenue de Chailly 58 à Lausanne (VD) et à l'Avenue des Acacias 4-6 / Avenue de la Confrérie 40 à Prilly (VD). Également achetés en septembre 2025, respectivement pour CHF 6.40 millions et CHF 7.90 millions, ils présentent des rendements bruts de 3.83% pour le premier et de 3.90% pour le second. Ces deux actifs renforceront la présence du fonds dans des localisations résidentielles clés du canton de Vaud, conformément à sa stratégie.

Enfin, le dernier immeuble, sis Boulevard du Pont d'Arve 57 à Genève, a été intégré au portefeuille en décembre 2025 pour CHF 13.90 millions, correspondant à un rendement brut de 4.09%. Une demande de permis de construire sera prochainement déposée en vue d'une rénovation complète ainsi que d'une surélévation de deux niveaux.

En parallèle, le fonds a cédé trois lots en PPE situés à Lausanne (VD), à l'Avenue Eugène-Rambert 14-18, pour CHF 2.53 millions. La vente de ces actifs s'explique par leur caractère non stratégique dans le portefeuille du fonds.

Fortune du fonds

Au 31 décembre 2025, la fortune totale du fonds Solvalor 61 est en hausse de 8.37% depuis le 30 juin 2025 et atteint désormais CHF 1'955 millions. Cette progression s'explique principalement par les cinq acquisitions réalisées au cours du premier semestre de l'exercice, lesquelles ont fait croître la valeur vénale du portefeuille de 7.15%. Par ailleurs, la réévaluation partielle des immeubles a contribué à une croissance supplémentaire de 1.35%, principalement en lien avec l'avancement des projets de construction. La valeur vénale du portefeuille atteint désormais CHF 1'944 millions.

Le succès de l'augmentation de capital réalisée en novembre 2025 a permis de réduire le coefficient d'endettement de 17.59% au 30 juin 2025 à 14.64% au 31 décembre 2025.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'élève à CHF 243.38 par part au 31 décembre 2025. Le rendement de placement sur 6 mois s'élève, quant à lui, à 2.16%.

Compte de résultat

Au cours de la période sous revue, les revenus locatifs ont progressé de CHF 1.89 million (+5.12%) par rapport au premier semestre de l'exercice précédent, s'établissant à CHF 38.80 millions sur six mois. Cette forte augmentation s'explique par plusieurs éléments. D'abord, la gestion active a permis la croissance organique de l'état locatif de CHF 0.69 million (+1.86%) ainsi que la réduction de la vacance par rapport au premier semestre de l'exercice 2024-2025 (+ CHF 0.08 million, +0.22%). Ensuite, les acquisitions réalisées au cours de l'année 2025 ont amené un revenu supplémentaire de CHF 0.56 million (+1.50%) au fonds. Enfin, les livraisons des surélévations et rénovations situées au Chemin de Chandieu 22 à Lausanne (VD), à la Rue des Voisins 5 Genève et au Chemin du Fau-Blanc 3-5 à Pully (VD) ont contribué à hauteur de CHF 0.56 million (+1.52%) à l'augmentation des revenus.

La quote-part de perte sur loyer s'établit à un niveau toujours bas de 1.17% pour cette première moitié d'exercice, en baisse par rapport au premier semestre de l'exercice 2024-2025 (1.44%).

Les frais liés aux immeubles ont augmenté de CHF 0.46 million, principalement en raison de l'accroissement du nombre d'immeubles détenus durant l'exercice. Les charges d'entretien ont, quant à elles, été réduites

de 4.72%. La marge EBIT s'établit à 67.52%, en hausse par rapport à l'exercice 2024-2025 (66.15%), mais stable par rapport au premier semestre de l'exercice précédent (67.50%).

Les intérêts hypothécaires ont baissé de 18.92% à CHF 1.95 million, en lien avec les baisses de taux successives et une stratégie active de blocage des hypothèques. La durée moyenne pondérée de la dette du fonds est passée de 1.35 à 3.61 ans.

Le gain en capital net généré par la vente des lots PPE s'établit à CHF 1.36 million, soit 23 centimes par part.

Le résultat net est en hausse de CHF 2.84 millions, soit une croissance de 17.26% par rapport au 31 décembre 2024. Ceci représente un résultat net par part de CHF 2.96, soit une hausse de 3.97% par rapport à la clôture semestrielle précédente (CHF 2.84).

Perspectives

Les perspectives du fonds Solvalor 61 s'annoncent réjouissantes pour le deuxième semestre de l'exercice.

Deux nouveaux biens ont déjà été acquis depuis le 1^{er} janvier 2026. Le premier, un immeuble résidentiel sis Avenue de Beaumont 10 à Lausanne (VD), a rejoint le portefeuille du fonds pour un montant de CHF 5.45 millions et offre un rendement brut de 3.50%. Un projet de rénovation complète de l'immeuble sera lancé dans les prochains mois. Le second objet, acheté pour CHF 6.02 millions, est un projet en construction qui accueillera des studios meublés à Gland (VD), avec un rendement brut de 5.60%. Par ailleurs, la direction de fonds continue d'étudier de nouvelles opportunités d'acquisition dans les centres-villes de Suisse romande.

En parallèle, la rénovation et la densification du parc immobilier du fonds se poursuit avec sept chantiers en cours qui généreront à terme un état locatif supplémentaire de CHF 1.7 million. En outre, les travaux liés aux cinq permis de rénovation obtenus durant le semestre sous revue débiteront prochainement. Ces projets contribueront à améliorer la performance énergétique du fonds ainsi qu'à réduire ses émissions de CO₂.

Pour la seconde moitié de l'exercice, la performance du portefeuille devrait continuer de bénéficier de conditions favorables, grâce à la croissance des revenus locatifs du fonds, à l'effet de détention sur une année pleine des nouvelles acquisitions et au maintien de taux d'intérêts bas.

Le rapport semestriel au 31 décembre 2025 est disponible à ce lien:

[Rapport semestre Solvalor 61 au 31.12.2025](#)

Une photo d'immeuble est disponible à ce lien:

[Lausanne \(VD\) – Chemin de Chandieu 22 \(crédit photo: Sylvain Richoz\)](#)

Contacts pour les investisseurs:

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

Contact pour les médias:

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 58 262 00 09 / 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.