

Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2025

Steigende Mieteinnahmen, sinkende Hypothekarzinsen und Stärkung des Nettoergebnisses pro Anteil



Lausanne (VD) – Chemin de Chandieu 22

- *Kapitalerhöhung: CHF 176 Millionen im November 2025*
- *Mieteinnahmen: +5.12% gegenüber dem 31.12.2024, davon organisches Wachstum von 1.86%*
- *Nettoergebnis: +17.26%, Nettoergebnis pro Anteil: +3.97%*
- *Gesamtvermögen: CHF 1'955 Millionen (+8.37% gegenüber dem 30.06.2025)*
- *Erwerb von fünf Liegenschaften für insgesamt CHF 110.03 Millionen*
- *Fertigstellung von drei Aufstockungen und Sanierungen*

Lausanne, 24. Februar 2026 – Der Fonds Solvalor 61 konnte seine operative Performance weiter verbessern und verzeichnete einen Anstieg des Nettoergebnisses um 17.26% sowie des Nettoergebnisses pro Anteil um 3.97%. Dank eines aktiven Managements konnte das organische Mietwachstum gegenüber dem Vorjahr um 1.86% gesteigert werden. Die Kosten der Hypothekarschuld sind deutlich gesunken – von 1.45% vor zwölf Monaten auf 1.14% zum 31. Dezember 2025. Dies hat zu einer Senkung der Hypothekarzinsen geführt. Die Sanierung und Verdichtung der Liegenschaften im Portfolio wird mit der Fertigstellung von drei Objekten und sieben laufenden Bauprojekten fortgesetzt. Ausserdem ermöglichte die im November 2025 durchgeführte Kapitalerhöhung die Finanzierung des Erwerbs von fünf Liegenschaften im Wert von 110.03 Millionen.

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2025-2026 des Fonds Solvalor 61 war von mehreren positiven Entwicklungen geprägt. Zunächst hat der Fonds fünf Liegenschaften erworben. Die erste Akquisition ist ein Wohngebäude in der Rue de la Baillive 3 in Genf (GE). Sie wurde im Juli 2025 für einen Betrag von CHF 8.00

Millionen in das Portfolio des Fonds aufgenommen, was einer Bruttorendite von 3.45% entspricht. Diese Transaktion wurde teilweise im Rahmen einer Sacheinlage (swap) durchgeführt.

Die zweite, im September 2025 getätigte Akquisition betrifft einen sich im Bau befindlichen Gebäudekomplex im Genfer „Quartier des Nations“, an der Route des Morillons 24-26. Dieser umfasst zum einen ein Wohngebäude, das dem Genfer «zone de développement locatif»-Regime unterliegt und im April 2026 fertiggestellt und vermarktet werden soll. Zum anderen umfasst der Komplex ein Gewerbegebäude, welches als Aparthotel genutzt werden soll. Die beiden neuen Gebäude werden direkt zum Fonds beitragen und bei Fertigstellung eine geschätzte Bruttorendite von 3.90% bzw. 5.90% erzielen. Über ihren unmittelbaren Beitrag hinaus werden sie dank ihres hohen Energieeffizienzstandards „HPE genevois“ (Haute Performance environnementale) auch die Nachhaltigkeitswerte des Portfolios verbessern.

Bei der dritten und vierten Akquisition handelt es sich um zwei Liegenschaften an der Avenue de Chailly 58 in Lausanne (VD) bzw. an der Avenue des Acacias 4–6/Avenue de la Confrérie 40 in Prilly (VD). Sie wurden auch im September 2025 für CHF 6.40 Millionen bzw. CHF 7.90 Millionen erworben und weisen Bruttorenditen von 3.83% bzw. 3.90% auf. Diese beiden Liegenschaften werden die Präsenz des Fonds in wichtigen Wohnlagen des Kantons Waadt gemäss seiner Strategie stärken.

Die letzte Liegenschaft am Boulevard du Pont d'Arve 57 in Genf wurde im Dezember 2025 für CHF 13.9 Millionen in das Portfolio aufgenommen, was einer Bruttorendite von 4.09 % entspricht. In Kürze wird hierzu ein Baugesuch für eine vollständige Sanierung sowie eine Aufstockung um zwei Stockwerke eingereicht.

Gleichzeitig veräusserte der Fonds drei Eigentumswohnungen an der Avenue Eugène-Rambert 14–18 in Lausanne (VD) für CHF 2.53 Millionen. Der Verkauf dieser Vermögenswerte ist darauf zurückzuführen, dass sie strategisch nicht mehr ins Portfolio des Fonds gepasst haben.

Fondsvermögen

Zum 31. Dezember 2025 ist das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 seit dem 30. Juni 2025 um 8.37% auf CHF 1'955 Millionen gestiegen. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die fünf Akquisitionen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres zurückzuführen, welche den Verkehrswert des Portfolios um 7.15% erhöhten. Die teilweise Neubewertung von Liegenschaften trug darüber hinaus zu einem zusätzlichen Wachstum von 1.35% bei. Dies ist hauptsächlich auf den Fortschritt der Bauprojekte zurückzuführen. Der Verkehrswert des Portfolios beläuft sich nun auf CHF 1'944 Millionen.

Die im November 2025 durchgeführte Kapitalerhöhung war ein Erfolg. Sie ermöglichte eine Senkung der Fremdfinanzierungsquote, die von 17.59% am 30. Juni 2025 auf 14.64% am 31. Dezember 2025 sank.

Der Nettoinventarwert (NAV) belief sich am 31. Dezember 2025 auf CHF 243.38 pro Anteil. Die Anlagerendite über 6 Monate betrug 2.16%.

Erfolgsrechnung

Im Berichtszeitraum stiegen die Mieteinnahmen gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres um CHF 1.89 Millionen (+5.12%) auf CHF 38.80 Millionen. Dieser starke Anstieg ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Das aktive Management ermöglichte zunächst ein organisches Wachstum der Mieteinnahmen um 1.86 % (CHF 0.69 Millionen) sowie eine Verringerung der Leerstände im Vergleich zum ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024-2025 (CHF +0.08 Millionen, +0.22%). Des Weiteren generierten die im Laufe des Jahres 2025 getätigten Akquisitionen zusätzliche Einnahmen in Höhe von CHF 0.56 Millionen (+1.50%). Schliesslich trugen die Fertigstellungen der Aufstockungen und Sanierungen am Chemin de Chandieu 22 in Lausanne (VD), an der Rue des Voisins 5 in Genf und am Chemin du Fau-Blanc 3-5 in Pully (VD) mit CHF 0.56 Millionen (+1.52%) zum Umsatzanstieg bei.

Mit 1.17% liegt der Anteil der Mietzinsausfallrate im ersten Halbjahr weiterhin auf einem niedrigen Niveau und ist gegenüber dem ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024-2025 (1.44%) rückläufig.

Der Liegenschaftsaufwand stieg um CHF 0.46 Millionen, was hauptsächlich auf die Zunahme der im Geschäftsjahr gehaltenen Immobilien zurückzuführen ist. Die Unterhaltskosten konnten hingegen um 4.72%

gesenkt werden. Die EBIT-Marge belief sich auf 67.52 % und lag damit über dem Wert des Geschäftsjahres 2024-2025 (66.15%), blieb jedoch gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres (67.50%) stabil.

Die Hypothekarzinsen sanken um 18.92% auf CHF 1.95 Millionen. Dies ist auf die sukzessiven Zinssenkungen sowie eine aktive Strategie zur Blockierung von Hypotheken zurückzuführen. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Hypotheken des Fonds stieg somit von 1.35 auf 3.61 Jahre.

Der Nettokapitalgewinn aus dem Verkauf der Stockwerkeigentum beläuft sich auf CHF 1.36 Millionen, was 23 Rappen pro Anteil entspricht.

Das Nettoergebnis stieg um CHF 2.84 Millionen, was einem Wachstum von 17.26% gegenüber dem 31. Dezember 2024 entspricht. Das Nettoergebnis pro Anteil beträgt somit CHF 2.96 und liegt 3.97% höher als der Wert des vorangegangenen Halbjahresabschlusses (CHF 2.84).

Perspektiven

Die Aussichten für den Fonds Solvalor 61 im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres sind vielversprechend.

Seit dem 1. Januar 2026 konnten bereits zwei zusätzliche Liegenschaften erfolgreich akquiriert werden. Das erste Objekt, eine Wohnliegenschaft an der Avenue de Beaumont 10 in Lausanne (VD), wurde für CHF 5.45 Millionen in das Portfolio des Fonds aufgenommen und bietet eine Bruttorendite von 3.50%. In den kommenden Monaten startet ein Projekt zur vollständigen Sanierung der Liegenschaft. Die zweite Liegenschaft, eine im Bau befindliches Projekt für möblierte Studios in Gland (VD), wurde für CHF 6.02 Millionen erworben und bietet eine Bruttorendite von 5.60%. Darüber hinaus prüft die Fondsleitung weiterhin neue Akquisitionsmöglichkeiten in den Innenstädten der Westschweiz.

Parallel dazu wird die Sanierung und Verdichtung des Immobilienbestands des Fonds mit sieben laufenden Bauprojekten fortgesetzt. Diese werden langfristig zu zusätzlichen Mieteinnahmen in Höhe von CHF 1.7 Millionen führen. Darüber hinaus beginnen in Kürze die Arbeiten im Zusammenhang mit den fünf im Berichtszeitraum erteilten Sanierungsgenehmigungen. Diese Projekte werden zur Verbesserung der Energieeffizienz des Fonds sowie zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beitragen.

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres ist mit einer weiterhin positiven Performanceentwicklung des Portfolios zu rechnen. Treiber sind das nachhaltige Wachstum der Mieterträge, der volle Ergebniseffekt der ganzjährigen Haltedauer der getätigten Akquisitionen sowie das weiterhin attraktive Zinsumfeld.

Der Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2025 ist unter diesem Link verfügbar:

[Halbjahresbericht Solvalor 61 zum 31.12.2025](#)

Ein Foto ist unter diesem Link verfügbar:

[Lausanne \(VD\) - Chemin de Chandieu 22 \(Bildnachweis: Sylvain Richoz\)](#)

Ansprechpartner für Anleger:

Hugo Debreczeny, Realstone SA, Portfolio Manager / +41 58 262 00 41 / hugo.debreczeny@realstone.ch

Raffaele Cannistrà, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 36 / raffaele.cannistra@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.