

COMMUNIQUÉ

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC



Rapport annuel au 30 juin 2026

La croissance organique des revenus atteint 1.7% et permet d'augmenter le dividende de 5 centimes par part



Genève – Route des Morillons 24 et 26

- *Croissance des revenus locatifs de 5.9%, dont une croissance organique de 1.7%*
- *Progression de la valeur vénale des immeubles de 18.1%, dont 5.4% de croissance organique*
- *ROE de 6.7% et rendement de placement de 7.1%*
- *Coefficient d'endettement de 17.1%*
- *Hausse du dividende de CHF 5.40 à CHF 5.45 par part*
- *Baisse des émissions de CO₂ de 19% à 15.6kg/m²/an*
- *Augmentation de capital de CHF 141 millions avec période de souscription du 19 octobre au 30 octobre 2026 et libération des nouvelles parts le 6 novembre 2026*

Lausanne, le 29 septembre 2026 – **Le travail de gestion réalisé au cours de l'exercice 2025-2026 permet à Solvalor 61 d'enregistrer une nouvelle progression de ses résultats. Soutenue par la croissance des revenus locatifs et l'amélioration de la performance opérationnelle des immeubles, cette dynamique se traduit par une augmentation de la distribution aux investisseurs, avec un dividende porté de CHF 5.40 à CHF 5.45 par part.**

L'exercice clôturé au 30 juin 2026 a été marqué par plusieurs éléments très positifs, tant en termes de performance, de composition du portefeuille que de rentabilité et de durabilité. Quatorze acquisitions ont été réalisées pour un total de CHF 181 millions. Majoritairement résidentiels, ces immeubles sont concentrés dans les centres-villes de Suisse romande, avec notamment 67% d'entre eux situés à Genève. Au-delà de leur localisation, ces immeubles offrent également une réserve locative, levier supplémentaire permettant la poursuite de la création de valeur sur le portefeuille au cours des prochaines années. En outre, trois surélévations et rénovations ont été livrées en 2025-2026, permettant de valoriser pleinement ces

immeubles. La fortune totale de Solvalor 61 a ainsi franchi pour la première fois le seuil des CHF 2 milliards, tout en conservant sa qualité, sa centralité et son profil résidentiel (93% au 30 juin 2026).

Du côté des revenus, l'évolution la plus notable réside dans la forte croissance des revenus locatifs, en hausse de 5.9%, soit CHF 4.4 millions. Cette progression s'explique d'abord par les acquisitions réalisées au cours de l'exercice, qui ont contribué à hauteur de CHF 2.2 millions. À cela s'ajoute une croissance organique soutenue, qui s'établit à 1.7% et confirme la dynamique observée au cours des trois derniers exercices. Cette croissance reflète notamment le travail de gestion active des immeubles. La quote-part de perte sur loyer a ainsi diminué de 0.94% à 0.92%, confirmant le positionnement de Solvalor 61 parmi les fonds résidentiels affichant le plus faible taux de vacance de l'indice SXI Real Estate. Les autres revenus et intérêts intercalaires de construction complètent ce résultat à hauteur de CHF 3.8 millions, portant la croissance totale des revenus à 9.3% par rapport à l'exercice précédent.

Les charges ont quant à elles augmenté plus modérément que les revenus, enregistrant une hausse de 7.3%. Le travail d'optimisation de la dette hypothécaire du fonds s'est poursuivi avec une hausse de la durée moyenne de 2.4 à 4.2 ans, parallèlement à une baisse de la charge hypothécaire de près de 13%. La performance opérationnelle du fonds et de ses immeubles s'est également améliorée, avec une hausse de la marge EBIT de 66.2% à 67.7%, en lien avec la baisse de 10% des frais liés aux immeubles et la stabilité des frais d'entretien. En conséquence, le résultat net progresse de 11.8% pour atteindre CHF 38.0 millions, soit CHF 5.82 par part, correspondant à 2.4% de la valeur nette d'inventaire en début d'exercice, tenant compte des parts émises au cours de la période. Le gain en capital réalisé à la suite de la vente en PPE des appartements des immeubles de l'Avenue Eugène-Rambert 14 et 18 à Lausanne complète ce résultat net et porte le résultat réalisé à CHF 42.7 millions, soit CHF 6.54 par part (2.7% de la VNI en début d'exercice en tenant compte des parts émises au cours de la période.). Le rendement de placement s'élève à 7.1%, tandis que le ROE atteint 6.7%, notamment en raison de l'appréciation des valeurs vénales des immeubles du portefeuille. Cette excellente performance permet d'augmenter la distribution aux investisseurs, qui percevront un dividende exonéré d'impôts en Suisse de CHF 5.45 par part au titre de l'exercice 2025-2026.

L'exercice a enfin été marqué par des avancées majeures dans la rénovation du portefeuille, contribuant à une baisse significative des émissions de CO₂, qui s'établissent à 15.6kg/m²/an sur l'exercice 2025-2026, soit une diminution de 19%. Ces progrès permettent d'envisager avec confiance l'atteinte de l'objectif fixé à l'horizon 2031 de 12 kg/m²/an. Par ailleurs, cette dynamique se poursuit activement, avec onze rénovations en cours.

Conditions de l'augmentation de capital

Le fonds procédera à une augmentation de capital avec droit de souscription d'environ CHF 145 millions du 19 octobre au 30 octobre 2026, 12:00 CET (émission « best effort »). Le négoce officiel des droits de souscription aura lieu à la bourse SIX Swiss Exchange du 19 octobre au 28 octobre 2026. La date de libération des nouvelles parts est fixée au 6 novembre 2026. S'agissant du rapport de souscription, 12 parts actuelles détenues donnent le droit de souscrire à une nouvelle part. Le prix de souscription s'élève à CHF 258.50 par part. Le nombre maximal de nouvelles parts est de 546'672.

Le produit de l'émission de capital 2026 sera utilisé pour financer les immeubles déjà acquis en Suisse romande, financer des investissements dans des projets de construction et de rénovation et rembourser la dette hypothécaire du fonds afin de maintenir le coefficient d'endettement à un niveau modéré.

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

Référence	Détails
Volume de l'émission	546'672 parts maximum
Nombre actuel de parts	6'560'073 parts
Rapport de souscription	12 parts existantes donnent le droit de souscrire à une nouvelle part

Période de souscription	Du 19 octobre au 30 octobre 2026, 12h00 CET
Prix de souscription	CHF 258.50 net par part. Le prix de souscription est basé sur la valeur nette d'inventaire au 30 juin 2026 et comprend l'achat d'une participation au bénéfice en cours, après déduction du dividende distribué au titre de l'exercice 2025-2026, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2026, 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: 159.563.214 / CH1595632147 / SOL1
Négoce officiel des droits de souscription	Du 19 octobre au 28 octobre 2026 à la bourse SIX Swiss Exchange
Libération des nouvelles parts	6 novembre 2026
Utilisation du produit de l'émission	Le produit de l'émission de capital 2026 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 www.realstone.ch .

Le rapport annuel au 30 juin 2026 est disponible à ce lien:

[Rapport annuel Solvalor 61 au 30.06.2026](#)

Une photo est disponible à ce lien:

[Genève – Route des Morillons 24 et 26 \(crédit photo: Yannic Bartolozzi\)](#)

Contacts pour les investisseurs:

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

Martin Keller, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 81 / martin.keller@realstone.ch

Contacts pour les médias:

Natacha Sinclair, Realstone SA, Communication Manager / +41 58 262 00 82 / natacha.sinclair@realstone.ch

Mélissa Lambelet, Realstone SA, Communication Officer / +41 58 262 00 05 / melissa.lambelet@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.