

MITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR



Jahresbericht zum 30. Juni 2026

Organisches Wachstum der Mieterträge von 1.7% ermöglicht eine Erhöhung der Dividende um 5 Rappen pro Anteil



Genf – Route des Morillons 24 und 26

- *Wachstum der Mieteinnahmen um 5.9%, davon 1.7% organisches Wachstum*
- *Anstieg des Verkehrswerts der Liegenschaften um 18.1%, davon 5.4% organisches Wachstum*
- *Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.7% und Anlagerendite von 7.1%*
- *Fremdfinanzierungsquote von 17.1%*
- *Erhöhung der Dividende von CHF 5.40 auf CHF 5.45 pro Anteil*
- *Senkung der CO₂-Emissionen von 19% auf 15.6 kg/m²/Jahr*
- *Kapitalerhöhung über CHF 141 Mio. mit Zeichnungsfrist vom 19. Oktober bis zum 30. Oktober 2026 und Liberierung der neuen Anteile am 6. November 2026*

Lausanne, 29. September 2026 – **Solvalor 61 setzt seine positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2025/26 fort. Das Wachstum der Mieterträge und die verbesserte operative Performance der Liegenschaften führen zu einer weiteren Steigerung des Ergebnisses. Gleichzeitig wird die Ausschüttung an die Anleger erhöht: Die Dividende steigt von CHF 5.40 auf CHF 5.45 pro Anteil.**

Das per 30. Juni 2026 abgeschlossene Geschäftsjahr war geprägt von einer positiven Entwicklung der Performance, der Portfoliozusammensetzung, der Rentabilität und der Nachhaltigkeit. 14 Liegenschaften wurden mit einem Gesamtvolumen von CHF 181 Mio. erworben. Die mehrheitlich wohnwirtschaftlich genutzten Liegenschaften befinden sich in den urbanen Zentren der Westschweiz; 67% davon liegen in Genf. Zusätzlich zu ihren attraktiven Lagen verfügen die Liegenschaften über Mietzinsreserven und bieten damit weiteres Wertschöpfungspotenzial für die kommenden Jahre. Im Geschäftsjahr 2025/26 wurden zudem drei Aufstockungs- und Sanierungsprojekte abgeschlossen und das Potenzial dieser Liegenschaften weiter erschlossen. Das Gesamtvermögen von Solvalor 61 überschreitet damit erstmals CHF 2 Mrd. Gleichzeitig behielt das Portfolio seine hohe Qualität, seine zentrale Lage und seinen ausgeprägten Wohnfokus mit einem Wohnanteil von 93% per 30. Juni 2026 bei.

Auf der Ertragsseite ist vor allem das starke Wachstum der Mieteinnahmen um 5.9% bzw. CHF 4.4 Millionen hervorzuheben. Dieser Anstieg ist in erster Linie auf die im Laufe des Geschäftsjahres getätigten Akquisitionen zurückzuführen, die mit CHF 2.2 Millionen zu diesem Ergebnis beigetragen haben. Hinzu kommt ein anhaltendes organisches Wachstum von 1.7%, das die in den letzten drei Geschäftsjahren beobachtete Dynamik bestätigt. Dieses Wachstum spiegelt insbesondere die aktive Immobilienbewirtschaftung wider. Der Anteil der Mietausfälle sank von 0.94% auf 0.92%. Damit festigt Solvalor 61 seine Position als Wohnimmobilienfonds mit der niedrigsten Leerstandsquote im SXI Real Estate-Index. Sonstige Erträge und Bauzwischenzinsen leisteten einen zusätzlichen Beitrag von CHF 3.8 Mio. Insgesamt erhöhten sich die Erträge gegenüber dem Vorjahr um 9.3%.

Die Aufwendungen nahmen mit 7.3% weniger stark zu als die Erträge. Gleichzeitig wurde die Hypothekarfinanzierung weiter optimiert: Die durchschnittliche Duration erhöhte sich von 2.4 auf 4.2 Jahre, während der Hypothekarzinsaufwand um knapp 13% zurückging. Auch die operative Performance der Liegenschaften verbesserte sich. Die EBIT-Marge stieg von 66.2% auf 67.7%, unterstützt durch 10% tiefere liegenschaftsbezogene Kosten bei stabilen Unterhaltskosten. Das Nettoergebnis erhöhte sich dadurch um 11.8% auf CHF 38.0 Mio. bzw. CHF 5.82 pro Anteil. Dies entspricht 2.4% des Nettoinventarwerts zu Beginn des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der während der Berichtsperiode ausgegebenen Anteile. Zusätzlich wurde aus dem Verkauf von Wohnungen der Liegenschaften Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 in Lausanne im Stockwerkeigentum ein Kapitalgewinn realisiert. Dadurch erhöhte sich das realisierte Ergebnis auf CHF 42.7 Mio. bzw. CHF 6.54 pro Anteil. Dies entspricht 2.7% des Nettoinventarwerts zu Beginn des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der während der Berichtsperiode ausgegebenen Anteile. Die Anlagerendite beträgt 7.1%, der ROE 6.7%. Dazu trug insbesondere die positive Entwicklung der Verkehrswerte der Liegenschaften im Portfolio bei. Aufgrund dieser Entwicklung wird die Ausschüttung erhöht: Für das Geschäftsjahr 2025/26 erhalten die Anleger eine in der Schweiz steuerfreie Dividende von CHF 5.45 pro Anteil.

Auch bei der Sanierung des Portfolios wurden weitere Fortschritte erzielt. Die CO₂-Emissionen sanken im Geschäftsjahr 2025/26 um 19% auf 15.6 kg/m²/Jahr. Damit kommt Solvalor 61 dem für 2031 gesetzten Ziel von 12 kg/m²/Jahr weiter näher. Mit elf laufenden Sanierungen wird die Umsetzung konsequent fortgeführt.

Ausblick und Bedingungen der Kapitalerhöhung

Solvalor 61 führt vom 19. bis 30. Oktober 2026, 12.00 Uhr MEZ, eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht über rund CHF 145 Mio. durch (Best-Effort-Emission). Der offizielle Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange findet vom 19. bis 28. Oktober 2026 statt. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 6. November 2026. Das Bezugsverhältnis beträgt 12 bestehende Anteile für einen neuen Anteil. Der Ausgabepreis beträgt CHF 258.50 pro Anteil. Es werden maximal 546'672 neue Anteile ausgegeben.

Der Emissionserlös wird zur Finanzierung bereits erworbener Liegenschaften in der Westschweiz, für Investitionen in Bau- und Sanierungsprojekte sowie zur Rückzahlung von Hypothekarschulden verwendet. Damit soll die Fremdfinanzierungsquote auf einem moderaten Niveau gehalten werden.

Überblick über die Emissionskonditionen

Bezeichnung	Details
Emissionsvolumen	Maximal 546'672 neue Anteile
Anzahl ausgegebener Anteil bisher	6'560'073 Anteile
Bezugsverhältnis	12 bisher gehaltene Anteile berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil
Bezugsfrist	19. Oktober bis 30. Oktober 2026, 12:00 MEZ
Bezugspreis	CHF 258.50 netto pro neuen Anteil. Der Bezugspreis basiert auf dem Nettoinventarwert zum 30. Juni 2026 und schliesst

den Einkauf in den laufenden Ertrag nach Abzug der für das Geschäftsjahr 2025–2026 ausgeschütteten Dividende, Immobilienveräußerungsgewinne oder -verluste, die bei Transaktionen verbucht werden, die seit dem 30. Juni 2026 getätigt wurden, die Steuern, die auf Beteiligungen an den aufgelaufenen Erträgen erhoben werden, sowie die Ausgabekommission gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds ein.

Valorennummer / ISIN / Symbol

Anteile: 278.545 / CH0002785456 / SOL
Bezugsrechte: 159.563.214 / CH1595632147 / SOL1

Bezugsrechtshandel

19. Oktober bis 28. Oktober 2026 an der SIX Swiss Exchange

Liberierung

6. November 2026

Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös aus der Kapitalerhöhung 2026 wird verwendet, um (A) den Erwerb von Gebäuden und Bauprojekten in der Westschweiz zu finanzieren, (B) Investitionen in Bau- und Renovationssprojekte zu finanzieren und (C) die Hypothekarschulden des Fonds zu amortisieren, um der Fremdfinanzierungsquote auf einem moderaten Niveau zu halten.

Emissionsprospekt

Der Emissionsprospekt ist auf der Website www.realstone.ch verfügbar.

Der Jahresbericht per 30. Juni 2026 ist unter folgendem Link verfügbar:

[Jahresbericht Solvalor 61 per 30.06.2026](#)

Ein Foto ist unter folgendem Link verfügbar:

[Genf – Route des Morillons 24 und 26 \(Bildnachweis: Yannic Bartolozzi\)](#)

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

Martin Wermelinger, Realstone SA, Investor Relations Manager / +41 58 262 00 43 / martin.wermelinger@realstone.ch

Ansprechpartner für Medien

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 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.