

## MITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR

Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2023

# Solvalor 61: Wachstum der Mieteinnahmen und des Nettoertrags bei ausgezeichneter operativer Leistung



Neubau- und Renovations-/Aufstockungsprojekt an der Route du Bois 8, Ecublens (VD)

- *Gesamtvermögen des Fonds: CHF 1'479.06 Millionen (+2.15% über 6 Monate)*
- *Nettoertrag: CHF 14.69 Millionen (+3.16% zum 31. Dezember 2022), CHF 2.90 pro Anteil*
- *Anstieg der Mieteinnahmen um 3.75% gegenüber zum 31. Dezember 2022, davon 1.54% aus organischem Wachstum*
- *Mietzinsausfallrate: 1.31% (gegenüber 1.55% zum 31. Dezember 2022)*
- *Nettoinventarwert (NAV): CHF 230.02 pro Anteil (+2.10% gegenüber zum 31. Dezember 2022)*
- *Anteil der Wohnliegenschaften am Portfolio: 94% des gesamten Verkehrswerts*
- *4 Baubewilligungen für Verdichtungs- und Renovationsprojekte rechtskräftig*
- *Installation von 2 Photovoltaikanlagen (273.47 kWp), Total Leistung 991.88 kWp*

Lausanne, 27. Februar 2024 – In einem schwierigen Umfeld mit steigenden Zinsen beweist Solvalor 61 nochmals die Widerstandsfähigkeit seiner Anlagestrategie im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023-2024. Mit einem halbjährlichen Nettoertrag, der im Jahresvergleich um 3.16% stieg, erzielte der Fonds eine ausgezeichnete operative Leistung. Die Qualität der Liegenschaften und die reine Wohnnutzung des Fonds

**– einzigartig unter den Schweizer Immobilienfonds – führten zu einer erheblichen Steigerung der Mieteinnahmen. Die Perspektiven für das laufende Jahr sind ermutigend und lassen langfristig einen erheblichen Anstieg des Cashflows erwarten.**

Der Fonds erzielte in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2023-2024 einen Nettoertrag von CHF 14.69 Millionen (CHF 2.90 pro Anteil), was einer Steigerung von 3.16% gegenüber dem Vorjahr entspricht. In Franken pro Anteil ist dies eines der besten Nettoerträge, die der Fonds in den letzten Jahren in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres erzielt hat.

Diese bemerkenswerte Leistung ist hauptsächlich auf das anhaltende Wachstum der Mieteinnahmen zurückzuführen, die im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres um 3.75% stiegen. Aufgrund der zwei aufeinanderfolgenden Erhöhungen des Referenzzinssatzes für Mietverträge konnten Mieterhöhungen durchgesetzt werden. Daraus resultierte ein organisches Wachstum der Mieteinnahmen von 1.54% in einem Jahr, das weit über dem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.70% liegt, das der Fonds üblicherweise erzielt. Der Rest des Wachstums ist auf die im ersten Halbjahr 2023 getätigten Erwerbe sowie die Fertigstellung der Aufstockung der Avenue Floréal 12-14 in Lausanne zurückzuführen.

Dieses Ertragswachstum übersteigt das Wachstum der Betriebskosten, was zu einer auf 69,03% gestiegenen EBIT-Marge führte. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022-2023 sank der Unterhaltsaufwand um 9.10% und der Abschreibungsaufwand wurde reduziert.

Wie alle Schweizer Immobilienfonds wurde auch Solvalor 61 durch den Anstieg der Zinssätze im Jahr 2023 beeinträchtigt. Dank seiner geringen Fremdfinanzierungsquote von 17.17% per 31. Dezember 2023 konnten die Auswirkungen jedoch begrenzt werden. Darüber hinaus nutzte die Fondsleitung die Inversion der Hypothekenzinskurve, um mittelfristige Schuldentranchen zu fixieren und so die Kosten der Verschuldung und deren Volatilität zu reduzieren.

### **Wachstum des Fondsvermögens und neue Baubewilligungen im Vordergrund**

Während des Berichtszeitraums stieg das Gesamtvermögen des Fonds um 2.15% auf CHF 1'479.06 Millionen. Da in diesem Zeitraum keine Liegenschaften erworben wurden, ist dieses Wachstum rein organisch. Die Neubewertung von 16 Liegenschaften, die mit Bau- und Aufstockungsprojekten verbunden sind, führte in den letzten 6 Monaten zu einer Verkehrswertsteigerung von 1.77%.

Der Fonds Solvalor 61 bereitet sich weiterhin auf die Zukunft vor, wobei die Bauarbeiten an den laufenden Baustellen fortgesetzt werden, wie an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne, an den Aufstockungsprojekten Rue des Asters 18-20, Chemin Gilbert-Trolliet 10-12 und Rue des Voisins 5 in Genf sowie am Abriss/Umbau der Avenue Victor-Ruffly 75 in Lausanne. Total werden die laufenden Verdichtungsprojekte bis Anfang 2025 fast 100 zusätzliche Wohnungen liefern.

Während des Berichtszeitraums wurden vier neue Baubewilligungen rechtskräftig, die dem Fonds hervorragende Möglichkeiten für künftiges Wachstum bieten. Die erste betrifft die Aufstockung der bestehenden Immobilie und den Bau einer neuen Liegenschaft an der Route du Bois 8 in Ecublens (VD). Die zweite genehmigt die Aufstockung der Liegenschaft Chemin du Bac 10, 12, 14 und Avenue du Petit-Lancy 27, 29 in Petit-Lancy (GE). Mit diesen beiden Baubewilligungen werden in Kürze rund 40 neue Wohnungen fertiggestellt.

Die beiden anderen Baubewilligungen, die während des Berichtszeitraums erteilt wurden, betreffen die energetische Renovierung von Immobilien, eine Priorität von Solvalor 61. Der Plan für die energetische Renovierung des Portfolios schreitet voran: 7 Liegenschaften sind derzeit von Renovierungsarbeiten betroffen. Darüber hinaus werden 7 Renovierungen, für die Baubewilligungen erteilt wurden, in Kürze

beginnen, während 11 Baubewilligungen noch ausstehen. Schliesslich wurden zwischen Juli und Dezember 2023 zwei Photovoltaikanlagen mit einer zusätzlichen Leistung von 273.47 kWp und einer Gesamtleistung von 991.88 kWp installiert.

## **Perspektiven**

Die Verwaltungsstrategie konzentriert sich weiterhin auf die Verbesserung der operativen Performance des Fonds, mit dem Ziel, den Nettoertrag von Solvalor 61 bis 2024 weiter zu steigern. In Verbindung mit den jüngsten Erhöhungen des Referenzzinssatzes wird ein weiteres Wachstum der Mieteinnahmen erwartet.

Die Fondsleitung konzentriert sich auch auf potenzielle Erwerbe, um das verwaltete Volumen des Fonds zu erhöhen, seine Cashflows zu steigern und seine Diversifizierung zu stärken. Dank seiner einzigartigen Positionierung sowie der Qualität seines Portfolios möchte der Fonds Solvalor 61 seine Wertschöpfungsstrategie fortsetzen und gleichzeitig seinen derzeitigen reinen Wohncharakter beibehalten.

**Der Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2023 ist unter diesem Link verfügbar:**

[Halbjahresbericht Solvalor 61 zum 31.12.2023](#)

**Bild unter diesem Link verfügbar:**

[Projekt an der Route du Bois 8, Ecublens \(VD\)](#)

**Ansprechpartner für Investoren:**

Julian Reymond, Realstone SA, CEO / +41 58 262 00 66 / [julian.reymond@realstone.ch](mailto:julian.reymond@realstone.ch)

**Ansprechpartner für Medien:**

Mirko Martino, Realstone SA, Head of Communications / +41 76 528 62 27 / [mirko.martino@realstone.ch](mailto: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.