

## MITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung nach Art. 53 KR

Jahresbericht zum 30. Juni 2024

# Starkes Wachstum der Mieteinnahmen, Integration neuer Liegenschaften und Erhöhung der Dividende auf CHF 5.35 pro Anteil



Lausanne (VD) – Avenue Victor-Ruffy 12

- *Wachstum der Mieteinnahmen um +6.53%, davon ein organisches Wachstum von +1.86% ohne Erwerb und Übergabe neuer Liegenschaften*
- *Reduktion der Mietzinsausfallrate von 1.39% auf 1.13%*
- *Akquisition von zwei Liegenschaften in Yverdon-les-Bains (VD) und Nyon (VD) für CHF 160 Millionen*
- *Fertigstellung von 2 Bauprojekten in Lausanne (VD): Avenue Sainte-Luce 9 und Avenue Victor-Ruffy 75*
- *Erfolgreiche Kapitalausgabe von 723'473 neuen Anteilen im Wert von rund CHF 170 Millionen im Juni 2024*
- *Anstieg des Verkehrswerts der Liegenschaften um +15.16%, davon +3.12% ausserhalb Erwerbe*
- *Nettoinventarwert (NAV) steigt um 0.49% auf CHF 231.85 pro Anteil*
- *Erhöhung der Dividende von CHF 5.30 auf CHF 5.35 pro Anteil*
- *Total installierte Photovoltaik-Leistung: 291 kW (+41%)*
- *Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 17% im Laufe des Jahres 2023 auf 21.46 kg/m<sup>2</sup>/Jahr EBF (SIA 380) und 18.74 kg/m<sup>2</sup>/Jahr EBF (REIDA)*

Lausanne, 26. September 2024 – **Solvalor 61** verzeichnet ein bemerkenswertes Geschäftsjahr, das durch ein starkes Wachstum der Mieteinnahmen, die Akquisition von zwei neuen Liegenschaften für insgesamt CHF 160 Millionen sowie die Übergabe von zwei Liegenschaften an der Avenue Sainte-Luce 9 und der Avenue Victor-Ruffy 75 in Lausanne (VD) geprägt ist. In einem wirtschaftlichen Umfeld, das von höheren Zinssätzen geprägt ist, beweist der Fonds seine Widerstandsfähigkeit durch die Wertstabilität seiner Liegenschaften und die Erhöhung der Dividende auf CHF 5.35 pro Anteil. Die Strategie von Solvalor 61, durch den Erwerb, die Verwaltung und die Verdichtung von Immobilien in den städtischen Zentren der Westschweiz einen Mehrwert zu schaffen, zahlt sich damit einmal mehr aus.

Der Fonds Solvalor 61 verzeichnet ein Geschäftsjahr 2023-2024, das von einem starken Wachstum seiner Einnahmen und seiner Grösse des Portfolios geprägt ist. Der Fonds verzeichnete ein Wachstum der Mieteinnahmen von 6.53%, das einerseits auf die Integration und die Lieferung neuer Liegenschaften (3.76% bzw. 0.90%) und andererseits auf das ausgezeichnete organische Wachstum von 1.86% in einem Umfeld steigender Wohnmieten zurückzuführen ist. Im Juni 2024 ermöglichte die Ausgabe neuer Anteile für einen total Ertrag von rund CHF 170 Millionen dem Fonds, zwei Liegenschaften in Yverdon-les-Bains (VD) und Nyon (VD) zu erwerben und gleichzeitig den Fremdfinanzierungsquote bei 15.23% zu halten, was gegenüber Juni 2023 stabil ist.

## Vermögen

Das Gesamtvermögen des Portfolios ist stark angestiegen und beläuft sich per 30. Juni 2024 auf CHF 1'664 Millionen (+14.93%). Dieses Wachstum ist hauptsächlich auf den Erwerb von zwei neuen Liegenschaften mit Wohncharakter für insgesamt CHF 160 Millionen zurückzuführen. Diese Erwerbe, die zu Bruttorenditen von 4.68% und 5.61% getätigt wurden, tragen zu den Nettoerträgen des Fonds bei und stärken die Wohnallokation von Solvalor 61. Die erste Liegenschaft, die in Nyon (VD) für einen Preis von CHF 140 Millionen erworben wurde, besteht aus einer Wohnanlage mit 17 Eingängen und 308 Wohnungen mit einer Wohnfläche von fast 24'000 m<sup>2</sup>, zu der eine Gewerbeimmobilie mit einer Gewerbefläche von fast 2'000 m<sup>2</sup> hinzukommt. Es zeichnet sich durch eine baumbestandene Umgebung aus, die für die Mieter besonders attraktiv ist (Leerstandsquote von 1.71% am 30. Juni 2024), sowie durch eine grosse Mietreserve, die vom Fondsverwalter auf 35% geschätzt wird. Die zweite Liegenschaft befindet sich in Yverdon-les-Bains und wurde für CHF 20.1 Millionen für eine Wohnfläche von über 4'700 m<sup>2</sup> erworben.

Seit mehreren Monaten suchte der Fonds Solvalor 61 nach neuen Erwerben, um vom Preisrückgang auf dem Markt für Wohnimmobilien in der Westschweiz zu profitieren. Der Fonds nutzte die Gelegenheit, diese beiden Erwerbe zu tätigen, die im Fall der Liegenschaft in Nyon ausserhalb des Marktes abgeschlossen wurden. Der Zeitpunkt dieser Erwerbe ermöglichte es den Anteilsinhabern von Solvalor 61, von Gelegenheiten zu profitieren, die vor der Senkung der Leitzinsen durch die SNB ausgehandelt wurden, was seit Mitte 2024 zu einem Anstieg der Transaktionspreise für Wohnliegenschaften führte.

Die zweite wichtige Tatsache ist die Wertstabilität der Liegenschaften des bestehenden Portfolios vor dem Hintergrund sinkender Preise für Wohnimmobilien. Ohne Berücksichtigung der Erwerbe stieg der Total Verkehrswert des Portfolios zwischen dem 30. Juni 2023 und dem 30. Juni 2024 um 3.12%. Dieser Anstieg spiegelt die anhaltenden Investitionen in die Renovierung und Verdichtung des Portfolios wider, aber auch die Qualität der Liegenschaften und Standorte. Während die Bewertungen von Wohnliegenschaften in der Schweiz im Jahr 2023 um durchschnittlich 0.9% gesunken sind<sup>1</sup>, ist es eine unbestreitbare Stärke des Portfolios Solvalor 61, dass es aufgrund der Qualität seiner Liegenschaften und der Zentralität seiner Standorte den Abwärtszyklen des Marktes standhält.

Nach der Ausgabe von 723'473 neuen Anteilen im Juni 2024 verzeichnete der Fonds einen Kapitalzufluss von rund CHF 165 Millionen. Dieses Kapital ermöglichte es, die Fremdfinanzierungsquote nach den Erwerben bei 15.23% zu halten, was gegenüber Juni 2023 (15.67%) stabil ist und der Anlagestrategie entspricht, die auf

---

<sup>1</sup> [Performance von Immobilienanlagen: Switzerland Property Index 2023](#), Wüest Partner, März 2024.

eine moderate Fremdfinanzierungsquote abzielt. Der Nettoinventarwert pro Anteil beläuft sich auf CHF 231.85, was einem Anstieg von +0.49% gegenüber dem 30. Juni 2023 entspricht.

## **Ergebnis**

Auf der Seite der Erfolgsrechnung ist vor allem der deutliche Anstieg der Mieteinnahmen um +6.53% im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022-2023 bemerkenswert.

Dieser Anstieg ist in erster Linie auf die Integration der neu erworbenen Liegenschaften in Nyon (VD) und Yverdon-les-Bains (VD) zurückzuführen. Diese beiden Liegenschaften brachten zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 1.4 Millionen im Berichtsjahr, mit einem geschätzten Mieterspiegel von CHF 7.7 Millionen für ein volles Jahr ab dem nächsten Geschäftsjahr.

Der Rest des Anstiegs der Mieteinnahmen ist hauptsächlich auf das organische Wachstum der Mieten zurückzuführen. Dieses Wachstum beläuft sich für das Geschäftsjahr 2023-2024 auf 1.86%, ein aussergewöhnliches Ergebnis für den Fonds Solvalor 61, der normalerweise ein organisches Wachstum von rund 0.70% pro Jahr verzeichnet. Dies ist hauptsächlich auf die Mieterhöhungen zurückzuführen, die durch die zwei aufeinanderfolgenden Erhöhungen des Referenzzinssatzes für Mietverträge im Jahr 2023 ermöglicht wurden. Dank der Zentralität der Liegenschaften im Portfolio und der grossen Mietreserve konnten diese Mieterhöhungen aufgefangen werden, was zu dieser hervorragenden Performance führte.

Die Mietzinsausfallrate sank von 1.39% auf 1.13%, was den tiefsten Stand seit 2016 darstellt und Solvalor 61 zu einem der Schweizer Immobilienfonds mit dem niedrigsten Leerstand macht. Dieser Rückgang der Leerstände, der mit der immer stärkeren Wohnungsknappheit rund um der Genferseeregion und der Qualität der Liegenschaften im Portfolio zusammenhängt, trug auch zum organischen Wachstum der Mieteinnahmen bei.

Schliesslich trug die Lieferung neuer Wohnungen, darunter die Liegenschaften Avenue Sainte-Luce 9 und Avenue Victor-Ruffy 75 in Lausanne (VD), mit 0.90% zum Wachstum der Mieteinnahmen des Fonds bei.

Auf der Kostenseite verzeichnete der Fonds Solvalor 61 einen Anstieg von 13.94%, was hauptsächlich auf den deutlichen Anstieg der Hypothekenzinsen während des Geschäftsjahres zurückzuführen ist. Das Geschäftsjahr 2023-2024 stellte den Höhepunkt der Hypothekenzinsen für den Fonds dar. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten, die am 30. Juni 2024 bei 1.89% lagen, waren im dritten Quartal des Jahres 2024 bereits deutlich gesunken. Die Kosten ohne Hypothekenzinsen und in der TER enthaltene Gebühren weisen im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 6.90% auf, das mit dem Wachstum der Mieteinnahmen übereinstimmt. Diese Angleichung erklärt die stabile EBIT-Marge des Fonds von 68.60% gegenüber 69.00% im Geschäftsjahr 2022-2023. Dies ist das Ergebnis der Politik der Kostenkontrolle und der Energieeinsparung, die bei unseren Liegenschaften in einem noch inflationären Umfeld verfolgt wird.

Der Nettoertrag des Fonds stieg um 10.73% und belief sich auf CHF 31.0 Millionen, was CHF 5.36 pro Anteil entspricht. Dieses Ergebnis und die positiven Perspektiven für die nächsten Geschäftsjahre mit der Integration der neuen Liegenschaften im Volljahr und der beginnenden Senkung der Schuldenkosten erlauben es, die Dividende von Solvalor 61 auf CHF 5.35 pro Anteil zu erhöhen (gegenüber CHF 5.30 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2022-2023). Diese Dividende bleibt verrechnungssteuerfrei und unterliegt nicht den direkten Steuern in der Schweiz.

## **Nachhaltigkeit**

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Fonds Solvalor 61 gingen im Geschäftsjahr 2023 um 17% auf 21.46 kg/m<sup>2</sup>/Jahr zurück. Der Fonds bereitet sich derzeit auf den Übergang zum REIDA-Rahmenwerk vor, das eine andere Berechnungsmethode für CO<sub>2</sub>-Emissionen vorsieht. Unter Anwendung dieser Methodik belaufen sich die Emissionen des Fonds auf 18.74 kg/m<sup>2</sup>/Jahr. Die Emissionsziele für 2031 werden in Kürze überarbeitet, um der neuen Methodik Rechnung zu tragen. Im Jahr 2023 erzielte Solvalor 61 auch eine deutliche Verbesserung

seines GRESB-Benchmark-Ratings, das nun 83 Punkte beträgt, 11 Punkte mehr als im Jahr 2022. Auch in diesem Jahr wird weiter an der energetischen Renovierung der Liegenschaften gearbeitet, wobei im Portfolio derzeit 8 Baustellen bestehen.

## **Perspektive**

Dank der steigenden Mieteinnahmen, der Integration der neuen Liegenschaften in den Fonds und der bereits eingeleiteten Senkung der Hypothekarzinsen kann Solvalor 61 dem Geschäftsjahr 2024-2025 mit Zuversicht entgegenblicken. Für das nächste Geschäftsjahr sind zahlreiche Lieferungen von Verdichtungsprojekten geplant, insbesondere für die Liegenschaften an der Rue des Asters 18-20, Rue des Voisins 5 und Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12 in Genf (GE) sowie am Chemin de Chandieu 22 in Lausanne (VD). Die Erhöhung des Cashflows des Fonds bleibt eine Priorität für die nächsten Geschäftsjahre mit dem Ziel, die Dividendenzahlungen an die Anleger zu erhöhen. Mittel- bis langfristig wird die Verknappung des Wohnungsangebots in der Westschweiz - einer Region mit einem über dem Landesdurchschnitt liegenden Bevölkerungswachstum - die Attraktivität der Liegenschaften des Portfolios erhöhen. Mit seinem reinen Wohn- und Stadtexposure ist Solvalor 61 einer der am besten positionierten Immobilienanlagefonds, um aus diesen positiven Trends für den Immobilienmarkt Kapital zu schlagen.

**Der Jahresbericht zum 30. Juni 2024 ist unter diesem Link verfügbar:**

[Jahresbericht Solvalor 61 zum 30. Juni 2024](#)

**Ein Foto ist unter diesem Link verfügbar:**

[Lausanne \(VD\) – Avenue Victor-Ruffy 12 \(Bildnachweis: Yannic Bartolozzi\)](#)

**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.*