



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

JAHRESBERICHT 2020-21





INHALT

ORGANE UND FONDSLEITUNG	01	
der Realstone SA		
KENNZAHLEN	02	
SOLVALOR 61		
AUF DEM WEG ZUR ENERGIEWENDE	03	
VERWALTUNGSBERICHT	04	
für das Geschäftsjahr 2020 - 2021		
VERMÖGENSRECHNUNG	05	
VERÄNDERUNG	06	
des Nettofondsvermögens		
ERFOLGSRECHNUNG	07	
und Verwendung des verfügbaren Nettoergebnisses		
AUFGLIEDERUNG	08	
bei Fälligkeit am 29. Oktober 2021 und Zahlstellen für die Coupons		
09 IM BERICHTSJAHR GETÄTIGTE KÄUFE		
und verkäufe		
10 HYPOTHEKEN		
und andere Verbindlichkeiten per 30. Juni 2021		
11 ANGABEN ZU ANGELEGENHEITEN		
von besonderer Wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung		
12 WEITERE INFORMATIONEN		
13 INVENTAR		
des Fondsvermögens per 30. Juni 2021		
14 GRUNDSTÜCKE UND BAUVORHABEN		
per 30. Juni 2021		
15 KURZBERICHT		
der Prüfgesellschaft		



ORGANE UND GESCHÄFTSLEITUNG DER REALSTONE SA

GESCHÄFTSLEITUNG

Realstone SA

(Solvalor fund management SA bis 10.12.2020)
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
(Aktienkapital von CHF 2'500'000.– vollständig liberiert)

DEPOTBANK

UBS Switzerland AG, Zürich und Basel

PRÜFGESELLSCHAFT

PricewaterhouseCoopers SA, av. C.-F. Ramuz 45, Pully

VERWALTUNGSRAT

Yann Wermeille, Lausanne
Präsident

Michael Kümin, Winterthur
Vizepräsident (bis 10.12.2020)

Yvan Schmidt, Bursinel
Verwaltungsrat (bis 10.12.2020)
Vizepräsident (ab 10.12.2020)

Esteban Garcia, Lausanne
Verwaltungsrat (ab 10.12.2020)

GESCHÄFTSLEITUNG

Julian Reymond
CEO

Alberto Simonato
Direktor (ab 10.12.2020)

Diego Reyes
Stellvertretender Direktor (bis 10.12.2020)

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Denise Dupraz, Epalinges
Architektin

Michel Grosfillier, Vernier
Architekt EAUG/SIA

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN

de Rham SA,
Lausanne

Brollet SA,
Carouge/Genf

Bory & Cie SA,
Genf

Burriplus immobilien-treuhand,
Bern

Privera SA,
Lausanne

Gerama SA,
Freiburg

Grange & Cie SA,
Genf

02 KENNZAHLEN

KENNZAHLEN	30. Juni 2021	30. Juni 2020	Veränderung
Nettofondsvermögen	1'053'354'640.15	915'364'256.19	15.07 %
Inventarwert pro Anteil	208.00	203.34	2.29 %
Ausschüttung Geschäftsjahr	5.30	5.30	0.00 %
Börsenkurs	316.25	294.25	7.48 %
Anzahl Wohnungen	2'832	2'692	5.20 %
Anzahl Gebäude	110	110	0.00 %
Verkehrswert der Liegenschaften	1'231'093'000.00	1'134'162'000.00	8.55 %

	ANTEILE IM UMLAUF	NETTOFONDS- VERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL	OE ¹	AUFTEILUNG KG ²	GESAMTE
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2018/2019	4'501'610	891'834'249.04	198.11	5.20 ³	0.00 ³	5.20 ³
2019/2020	4'501'610	915'364'256.19	203.34	5.30 ³	0.00 ³	5.30 ³
2020/2021	5'064'311	1'053'354'640.15	208.00	5.30 ³	0.00 ³	5.30 ³

¹ OE = ordentlicher Ertrag ² KG = Kapitalgewinn ³ ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer
n° ISIN CH0002785456 / SYMBOLE SIX SOL

KENNZAHLEN (gemäss SFAMA-Richtlinien)	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Mietausfallrate	3.19 %	1.62 %
Fremdfinanzierungsquote	12.06 %	16.93 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.76 %	68.51 %
Fonds Betriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.74 %	0.74 %
Fonds Betriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.60 %	0.61 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	5.37 %	5.26 %
Rendite des investierten Kapitals « Return on Invested Capital » (ROIC)	3.94 %	4.47 %
Ausschüttungsrendite	1.68 %	1.77 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	96.14 %	95.00 %
Agio/Disagio	52.04 %	44.71 %
Performance (01.07.2020 bis 30.06.2021)	13.36 %	9.80 %
Anlagerendite	5.03 %	5.40 %

FONDSPERFORMANCE	SOLVALOR 61	SXI Real Estate Funds Broad TR (Benchmark)
vom 1.1.2021 bis zum 30.06.2021 (6 Monate)	(4.08 %)	6.73 %
vom 1.1.2020 bis zum 31.12.2020 (1 Jahr)	18.38 %	10.81 %
vom 1.1.2018 bis zum 31.12.2020 (3 Jahre) (per annum)	10.11 %	8.18 %
vom 1.1.2016 bis zum 31.12.2020 (5 Jahre) (per annum)	10.16 %	7.59 %

Die oben aufgeführte Performance beinhaltet die Wiederanlage der Dividenden (Total Return).
Die Zusammensetzung der Benchmark SXI Real Estate Funds Broad TR kann bei der SIX Swiss Exchange in Zürich angefragt werden.
Sie wird in CHF berechnet.
Die historische Performance und die Zusammensetzung des Portfolios bieten keinerlei Gewähr für die Entwicklung der Performance und die Zusammensetzung des Fonds in der Zukunft.





03

SOLVALOR 61 AUF DEM WEG ZUR ENERGIEWENDE

Mit dem Beitritt zum Global Compact der Vereinten Nationen im März 2020 hat die Realstone Group beschlossen, sich verstärkt für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Entwicklung einzusetzen. Ein Jahr später bekräftigt sie diesen Entschluss, indem sie sich das ambitionöse Ziel setzt, die Energieeffizienz des Immobilienbestands schneller herbeizuführen, als es die Zielvorgaben 2030 und 2050 des Bundes erfordern. Durch diese Verpflichtung hat sie ihre verantwortungsvolle Investitionspolitik, ihre langfristige Planung und ihr Risikomanagement weiter verbessert.

Die Realstone Group möchte einen aktiven Beitrag zu den nachhaltigen Entwicklungszielen (SDG) des United Nations Global Compact (UNGC) leisten und die Immobilienbranche im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaverantwortung weiterhin positiv beeinflussen. Von den 17 UNGC-SDG wurden die 9 relevantesten ausgewählt, die im Rahmen der Aktivitäten der Realstone Group umgesetzt werden sollen, um einen echten Einfluss auf die ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales, Governance) nehmen zu können. Massnahmen wie die Installation von Smart Metering-Anlagen (intelligente Zähler), die Überwachung des Energieverbrauchs der Gebäude oder die Unterzeichnung einer Umweltcharta, einer Immobiliencharta und einer Qualitätscharta sind wichtige Grundsteine für die Tätigkeit der Realstone Group und gewährleisten gleichzeitig auch die wirtschaftliche Leistung ihrer Fonds.

Zudem verstärkte sie die ergriffenen Massnahmen – von den Vorstudien bis zum Baustellenmanagement –, um die gesetzten Ziele zu erreichen. Zu diesen Massnahmen zählen namentlich die Teilnahme am «Equivatt»-Programm der Elektrizitäts- und Wasserwerke von Lausanne und an

deren Aktionsplan «Eco-Logement». Im Rahmen dieser Projekte erhielten die Mieter von 280 Wohnungen aus dem Immobilienbestand von Solvalor 61 Energieverbrauchsberatung und energiesparendes Material. Dank der Verteilung von 674 LED-Glühbirnen, 134 Steckern mit Schaltern, 281 Strahlreglern für Wasserhähne und 92 wassersparenden Duschköpfen konnten 22 MWh Strom, 134 MWh Wärme und 4'510 m³ Wasser eingespart und 32 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden werden. Dieser Aktionsplan ist ein gutes Beispiel dafür, wie mit kleinen Gesten eine grosse Wirkung erzielt werden kann. Die Realstone SA hat sich verpflichtet, jedes Jahr auf ihrer Website einen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen, in dem sie über alle ergriffenen Massnahmen und die im Bereich Nachhaltigkeit geleistete Arbeit Rechenschaft ablegt.

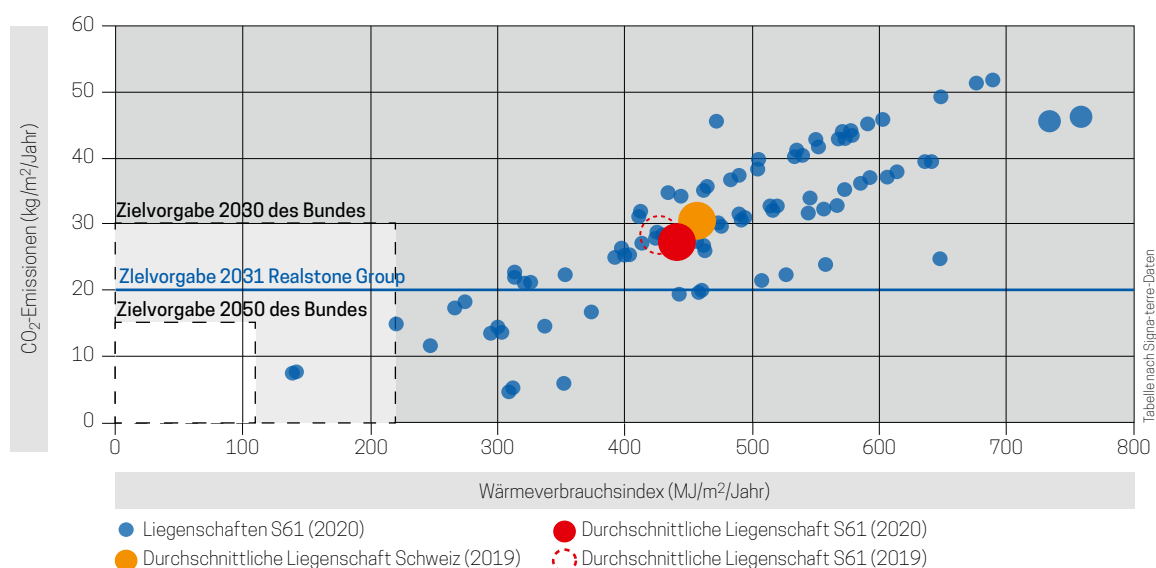
WE SUPPORT


CO₂-Emissionen und Wärmeverbrauchsindex

Neben den zur Erreichung der SDG ergriffenen Massnahmen überwacht die Realstone SA die CO₂-Emissionen und den Wärmeverbrauchsindex der Liegenschaften ihrer Fonds genau.

Während des Berichtsjahres wurden die CO₂-Emissionen des Immobilienbestands von Solvalor 61 um 3.75 % gesenkt¹. Der durchschnittliche jährliche CO₂-Ausstoss ging von 28.31 kg/m² auf 27.24 kg/m² zurück. Dieser Rückgang ist auf die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren

¹ In ihrem Analysebericht des Immobilienbestands des Solvalor 61 berücksichtigte Signa-Terre bei der Berechnung der CO₂-Emissionen die für Heizung und Warmwasserproduktion verwendete Energie sowie den Stromverbrauch für die gemeinsam genutzten Gebäudeteile.



Die 9 nachhaltigen Entwicklungsziele, die Realstone Group beeinflussen kann

UMWELT

Die Belastung der Umwelt vermindern und das Naturkapital valorisieren



- Erneuerbare Energien in Neubauten integrieren.
- Den energetischen Fussabdruck der Gebäude durch Renovationen verbessern.
- Wenn möglich den Mietern sauberen Strom zu einem niedrigeren Preis als dem Marktpreis anbieten, insbesondere durch Eigenverbrauchsgemeinschaften.



- Verantwortungsvolle Lieferanten auswählen, um den Verbrauch von natürlichen Ressourcen zu reduzieren.
- Die Menge der nicht sortierten Abfälle auf den Baustellen verringern.
- Das Konzept der Kreislaufwirtschaft integrieren.



- Sich zur Reduktion der CO₂-Emissionen verpflichten, mit dem Ziel, diese bis 2031 auf 20 kg/m² zu senken.
- Das Bewusstsein für den Klimawandel stärken.



- Biodiversität in Immobilienprojekten berücksichtigen, schützen und erhalten, namentlich durch bepflanzte Flächen.

SOZIALES

Einen Beitrag zum Wohl der Mieter und zum Stolz der Mitarbeiter leisten



- Den Mitarbeitenden ein angenehmes Arbeitsumfeld bieten.
- Bei Renovationen auf gute Qualität achten, um den Ansprüchen der Mieter gerecht zu werden.



- Die negativen Umwelteinflüsse von Städten vermindern.
- Eine inklusive Urbanisierung und soziale Durchmischung fördern, indem vor allem Grünanlagen, sichere öffentliche Räume und Öko-Quartiere geschaffen werden.

GOVERNANCE

Einen wirtschaftlichen Beitrag zur Gesellschaft leisten



- Geeignete Arbeitsbedingungen schaffen.
- Ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum, an dem alle teilhaben, eine produktive Vollbeschäftigung und eine menschenwürdige Arbeit für alle fördern.



- Neue, hochwertige, nachhaltige und resiliente Infrastrukturen entwickeln.
- Den bestehenden Immobilienbestand mit einer langfristigen Vision renovieren.



- Die Geschäftspartner zu einem nachhaltigen und verantwortungsvollen Verhalten auffordern.
- Neue Geschäftsbeziehungen aufbauen, um die Anstrengungen zugunsten der Nachhaltigkeit zu unterstützen.

oder teilweise erneuerbaren Energien in dem für Heizung und Warmwasserproduktion eingesetzten Energie-Mix zurückzuführen.

Der durchschnittliche Wärmeverbrauchsindex stieg um 4.00 % von 424.55 MJ/m²/Jahr auf 441.54 MJ/m²/Jahr. Es gilt zu beachten, dass bei der Ermittlung des Wärmeverbrauchsindex die Temperaturunterschiede von einem Jahr zum anderen als Gewichtungsfaktor berücksichtigt werden. Angesichts der aussergewöhnlich hohen Durchschnittstemperaturen der letzten sechs Jahre ergibt sich daher ein deutlicher Anstieg des Wärmeverbrauchsindex.

Die an der Avenue Ruchonnet 7-9 und an der Avenue de Béthusy 26 in Lausanne und am Chemin du Liaudoz 46 in Pully (VD) durchgeführten Arbeiten dürften inskünftig zu einer Verringerung des CO₂-Fussabdrucks und des Wärmeverbrauchs beitragen. Ausserdem dürfte sich die

durchschnittliche energetische Leistung des Fonds ab dem Berichtsjahr 2021-2022 mit der Fertigstellung der zum Immobilienbestand des Solvalor 61 gehörenden Neubauten an der Allée de la Petite Prairie 16-18 und am Chemin Falconnier 33-39 in Nyon (VD) weiterhin verbessern.

Mit den Renovationsarbeiten im Vorbereitung strebt Realstone bis ins Jahr 2031 eine Senkung der CO₂-Emissionen auf 20 kg/m²/Jahr an, was unter dem vom Bund für 2030 vorgegebenen Ziel liegt. Diese Zielvorgabe ist bei 10 % des Immobilienbestands von Solvalor 61 bereits erreicht. Zu diesen 10 % zählen hauptsächlich die neueren Gebäude, die hohe energetische Standards wie Minergie erfüllen, so beispielsweise die Gebäude an der Avenue de Beaumont 82 und der Rue de la Grotte 5 bis 9 in Lausanne und die Gebäude am Chemin des Champs Meunier 1 bis 15 in Mont-sur-Lausanne (VD) und an der Dr.-Zuber-Strasse 4 bis 6 in Ostermundigen (BE).



04

VERWALTUNGSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020-2021

Im Berichtsjahr schlug sich die Covid-19-Pandemie in zahlreichen Wirtschaftssektoren nieder. Trotz des ungewissen Umfelds blickt der Solvalor 61 erneut auf ein äusserst erfreuliches Geschäftsjahr 2020-2021 zurück und zwar sowohl in Bezug auf seine finanzielle Leistung als auch was die Umsetzung seiner Strategie anbelangt. Dies verdankt er zum einen der Qualität seines Immobilienportfolios, das hauptsächlich Wohnliegenschaften in Lausanne und Genf aber auch in anderen Orten der Genferseeregion umfasst, wo weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen an guter Lage herrscht. Zum anderen verdankt er es aber auch der auf einer langfristigen Planung der Investitionen basierenden Vermögensverwaltung, mit der eine kontinuierliche Wertsteigerung und eine nachhaltige Verbesserung der Qualität des Immobilienbestands angestrebt werden. Die Berichtsperiode zeichnet sich durch mehrere für den Fonds sehr erfreuliche Ereignisse aus.

Verschiedene Bauprojekte konnten fertiggestellt werden. Dazu zählen die Neubauten am Chemin Falconnier 33-39 und an der Allée de la Petite Prairie 16-18 in Nyon (VD), die Aufstockungen der Gebäude an der Rue Guye 1-7 in Genf und am Chemin du Liaudoz 46 in Pully (VD) und die Renovationsarbeiten an den Liegenschaften Avenue de Béthusy 26 und Avenue Ruchonnet 7-9 in Lausanne. Diese vollendeten Bauprojekte tragen zusammen mit dem Projekt zum Neubau eines Gebäudes mit 40 Wohnungen an der Avenue Sainte-Luce 9 im Zentrum von Lausanne zur Verjüngung des Immobilienbestands des Fonds bei, verbessern die Qualität der Standorte seiner Liegenschaften und verringern seinen CO₂-Fussabdruck, wie es seine Strategie vorsieht.

+45.30%
LETZTE 5 JAHRE
Performance
des Fonds

Im Rahmen der Kapitalerhöhung vom Mai 2021 wurden alle 562'701 neu ausgegebenen Anteile gezeichnet, was dem Fonds weitere CHF 115.64 Millionen Kapital einbrachte. Diese Mittel wurden zur Finanzierung der im Geschäftsjahr 2019-2020 erworbenen Liegenschaften und zur Verringerung der Verschuldungsquote auf 12.06 % (gegenüber 16.93 % am 30. Juni 2020) verwendet. Damit untermauert der Fonds seine Strategie für eine geringe Verschuldung.

Mit einer Anlagerendite von 5.03 % erwirtschaftete der Solvalor 61 im Geschäftsjahr 2020-2021 eine solide Performance. Das Fondsvermögen wuchs um 8.45 %. Der Ertrag konnte gegenüber dem Vorjahr um 8.74 % gesteigert werden. Das realisierte Nettoergebnis stieg um 11.18 % und die Dividende wurde bei CHF 5.30 pro Anteil beibehalten.

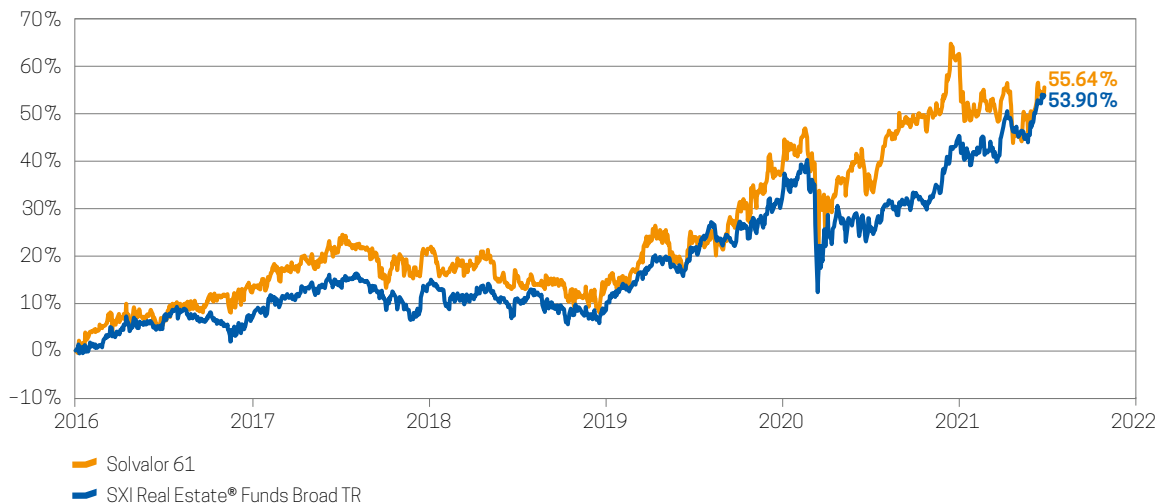
Lage am Immobilienmarkt und Zukunftsaussichten

Indirekte Immobilienanlagen waren im Berichtsjahr aufgrund der durch die Ungewissheit bezüglich des Verlaufs der Covid-19-Pandemie verursachten wirtschaftlichen Verlangsamung und der nach wie vor negativen Renditen der Bundesobligationen bei den Anlegern auf der Suche nach langfristig stabilen Renditen sehr gefragt. Parallel dazu blieb die Wohnungsnachfrage in der Genferseeregion infolge des Bevölkerungswachstums in den Kantonen Waadt (+ 1.1 %)² und Genf (+ 0.4 %)³ im Jahr 2020 (Schweiz:

² Zunahme des Bevölkerungswachstums im Jahr 2020, Numerus, Statistique Vaud, März 2021.

³ Bestand und Entwicklung der Bevölkerung des Kantons Genf im Jahr 2020, Office cantonal de la statistique (OCSTAT), März 2021.

Kumulierte Performance vom 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2021 (Wiederanlage der Dividenden)



+ 0.7 %) ⁴ gross. Auch die Leerstandsquoten dieser beiden Kantone (Waadt: 1.37 %, Genf: 0.49 %) ⁵, die deutlich unter dem Schweizer Mittel (1.72 %) und dem Grenzwert für Wohnungsmangel (1.50 %) liegen, belegen diesen Trend.

Die Bautätigkeit blieb 2020 anhaltend rege und es wurden Baugenehmigungen für Immobilienprojekte für mehr als 26'000 Mietwohnungen erteilt ⁶, was dem Volumen von 2019 entspricht. Am stärksten nahm die Anzahl der Baugenehmigungen für Neuwohnungen in den grossen urbanen Zentren des Landes und ihren Agglomerationen zu, wo Bauland immer knapper wird und viele der brachliegenden Industriearale, die sich zur Erstellung neuer Wohnquartiere am besten eignen, bereits umgewandelt worden sind.

Auch ein möglicher Anstieg der Nachfrage nach grossen Wohnungen am Stadtrand infolge der neuen Gewohnheit, an einem oder zwei Tagen pro Woche zu Hause zu arbeiten, dürfte die seit Jahrzehnten anhaltende Attraktivität der urbanen Zentren nicht schmälern ⁷. Daher erwartet das Bundesamt für Statistik eine verstärkte Konzentration rund um die grossen Städte ⁸. In seinem Referenzszenario zur Bevölkerungsentwicklung rechnet das BFS für den Zeitraum von 2020 bis 2050 mit einer Zunahme der Bevölkerung des Kantons Waadt um 29.7 % und des Kantons Genf um 30.4 % ⁹.

⁴ Bevölkerung: Bestand und Entwicklung, das Wichtigste in Kürze, Bundesamt für Statistik.

⁵ Tabelle T 09.03.04.04, Leer stehende Wohnungen sowie Leerwohnungsziffer nach Kantonen, Entwicklung, Bundesamt für Statistik.

⁶ Schweizer Immobilienmarkt 2021, Credit Suisse, März 2021.

⁷ Immobilienmarkt: Corona als langfristiger Game Changer?, Swisscanto Invest, Zürcher Kantonalbank, 6. Mai 2021.

⁸ Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2050: Wachstum, Alterung und Konzentration rund um die grossen Städte, Bundesamt für Statistik, 28. Mai 2020.

⁹ Referenzszenario für die Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung, 2020-2050, Bundesamt für Statistik, 28. Mai 2020.

Fondsvermögen

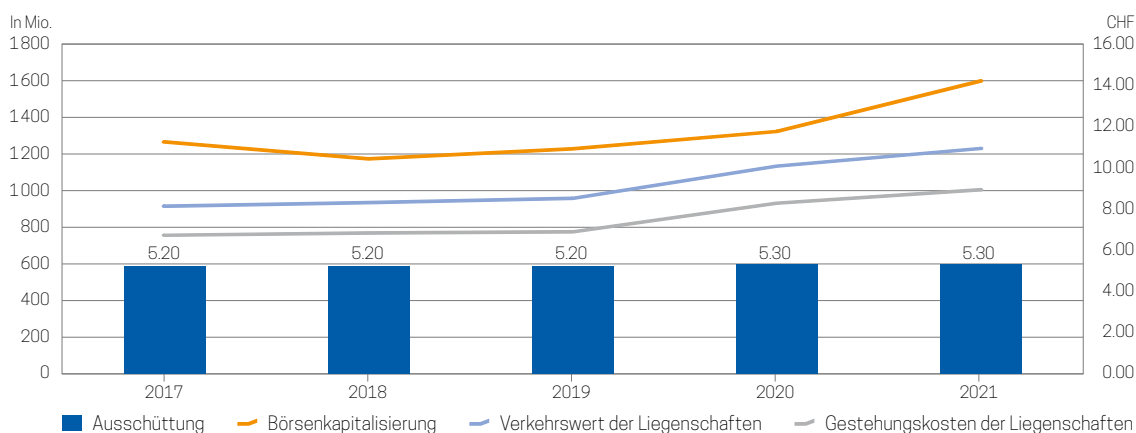
Der Verkehrswert der Liegenschaften des Solvalor 61 stieg im Geschäftsjahr 2020-2021 um 8.55 % von CHF 1'134.16 Millionen auf CHF 1'231.09 Millionen am 30. Juni 2021 und das Fondsvermögen wuchs um 8.45 % auf CHF 1'233.50 Millionen. Diese Zunahme ist zur Hauptsache auf die Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie in die im Berichtsjahr gelieferten Objekte und auf die Wertsteigerung der Liegenschaften des Immobilienbestands zurückzuführen.

Im Mai 2021 wurde eine Kapitalerhöhung um CHF 115.64 Millionen durch Ausgabe von 562'701 neuen Anteilen durchgeführt. Damit wurden zum einen die vorstehend erwähnten Investitionen finanziert. Mit dem verbleibenden Betrag wurde zum anderen die Verschuldung des Fonds abgebaut, sodass die Fremdfinanzierungsquote von 16.93 % am 30. Juni 2020 auf 12.06 % am Ende des Berichtsjahres reduziert werden konnte.

Infolge der Zunahme des Fondsvermögens und der Verringerung der Schulden konnte das Nettofondsvermögen des Solvalor 61 im Berichtsjahr zum 30. Juni 2021 um 15.07 % auf CHF 1'053.35 Millionen gesteigert werden. Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anteil wuchs von CHF 203.34 im Vorjahr auf CHF 208.00 bei Abschluss des Berichtsjahres. Daraus ergibt sich eine Anlagerendite von 5.03 %.

Ergebnis des Berichtsjahres

Der Solvalor 61 erzielte im Berichtsjahr eine Ertragssteigerung von 8.74 % bzw. CHF 4.77 Millionen auf insgesamt CHF 59.36 Millionen. Diese Zunahme stammt grösstenteils aus den höheren Mietzinseinnahmen infolge der Lieferung der Neubauten am Chemin Falconnier 33-39 und an der Allée de la Petite Prairie 16-18 in Nyon (VD) sowie aus dem Erlös der Kapitalerhöhung vom Mai 2021.



Die Mietausfallrate stieg hingegen von 1.62 % auf 3.19 %. Dieser Anstieg ist auf die im Laufe des Berichtsjahres erfolgte Lieferung und beginnende Vermietung der 127 Wohnungen am Chemin Falconnier 33-39 und an der Allée de la Petite Prairie 16-18 in Nyon (VD) und der durch Aufstockung der Gebäude an der Rue Guye 1-7 in Genf entstandenen 10 Wohnungen zurückzuführen. Sobald die beiden im Januar bzw. im Mai 2021 gelieferten Liegenschaften in Nyon vollständig vermietet sind dürfte sich die Mietausfallrate wieder verringern.

Die Gesamtaufwendungen stiegen im Berichtszeitraum um 6.67 %. Dies erklärt sich durch den Anstieg des Gesamtvermögens des Fonds und durch die oben erwähnten Lieferungen. Im Laufe des Geschäftsjahres konnte durch die strenge Überwachung der ausserordentlichen Instandhaltung und die Optimierung der Betriebskosten der Liegenschaften (namentlich Versicherungen und Hauswartung) eine Reduzierung dieser Kosten erreicht werden.

Somit erzielte der Solvalor 61 im Berichtsjahr eine Steigerung seines Nettoergebnisses um 11.18 % auf CHF 27.92 Millionen. Das Ergebnis des Berichtsjahres ermöglicht die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr unveränderten Dividende von CHF 5.30 pro Anteil, was einer Ausschüttungsquote von 96.14 % entspricht. Gestützt auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2021 in Höhe von CHF 316.25 pro Anteil ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 1.68 % gegenüber 1.77 % im Vorjahr.

Anlagestrategie

Im Zentrum der Anlagestrategie des Immobilienfonds Solvalor 61 stehen Wohnimmobilien an bevorzugter Lage in den urbanen Zentren der Westschweiz, namentlich in Lausanne und Genf sowie in der Genferseeregion. Der Fonds zielt darauf ab, das Verdichtungspotenzial seines vorhandenen Immobilienbestands auszuschöpfen und das wirtschaftliche Alter seiner Immobilien durch nachhaltige Renovationen zu verjüngen. Ergänzend erwirbt oder entwickelt er Neubauten. Das Fondsvermögen wird auf der Grundlage einer langfristigen Anlageplanung verwaltet, welche Jahr um Jahr die Stabilität und robuste Performance des Solvalor 61 gewährleistet.

LIEGENSCHAFTENBESTAND

Gelieferte Projekte

Clos Falconnier, Nyon (VD)

Im Rahmen des Projekts Clos Falconnier sind in einer privilegierten Umgebung mit Aussicht auf die Alpen und den Jura zwei Liegenschaften am Chemin Falconnier 33-39 und an der Allée de la Petite Prairie 16-18 entstanden. Sie umfassen insgesamt 127 Wohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern und 1'571 m² Geschäftsfläche zur administrativen und kommerziellen Nutzung, darunter

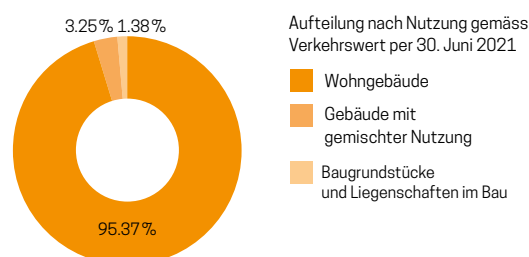
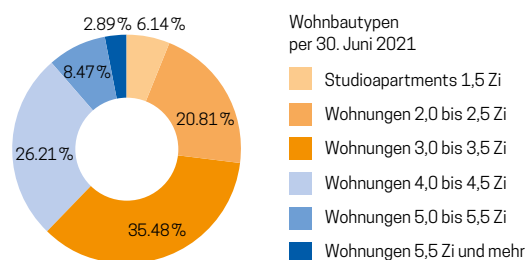
auch eine Kinderkrippe. Die nach dem Minergie-Standard erstellten Gebäude liegen im Herzen eines aufstrebenden Wohnquartiers mit gut ausgebauten Infrastrukturen, wie Schulen, Geschäften, Sportanlagen und Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel, mit denen der SBB-Bahnhof in nur wenigen Minuten erreicht werden kann. Die Fassade aus vorgefertigtem Beton, die Fenster mit Dreifachverglasung und das Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung garantieren eine perfekte Wärmedämmung der Gebäude, um den Mietern mehr Komfort zu bieten. Auf dem Dach sorgen thermische Paneele für die Produktion von Warmwasser und PV-Module tragen zur Erzeugung von sauberem Strom bei, der den Mietern direkt zur Verfügung gestellt wird. Des Weiteren wurden Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert. Die Vermietung der Wohnungen erfolgte in zwei Etappen im Januar und im Juni 2021.

Rue Guye 1-7, Genf

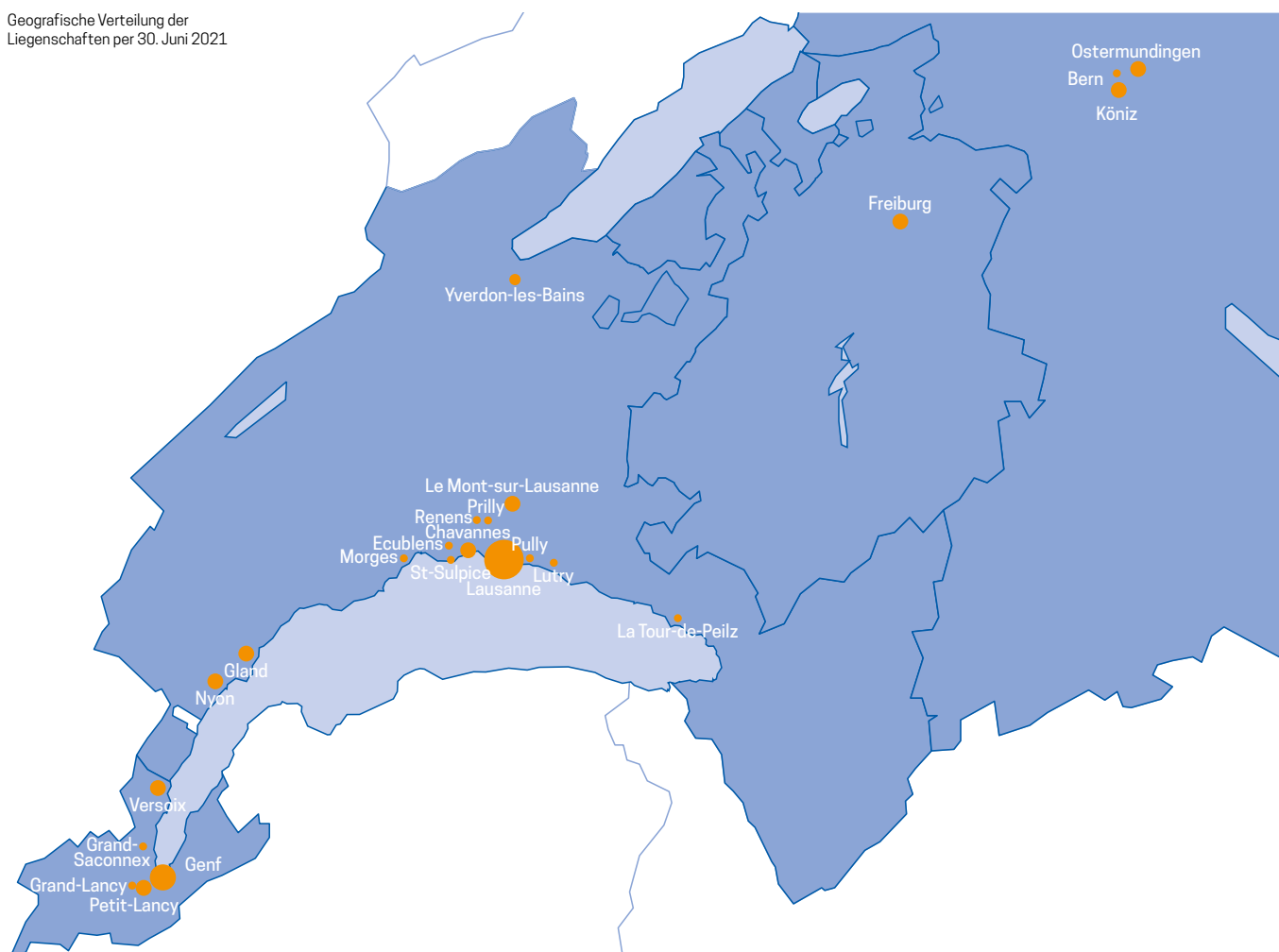
Diese Liegenschaft befindet sich im belebten Quartier Charmilles, das über alle erforderlichen Infrastrukturen verfügt und unweit vom Stadtzentrum und vom Bahnhof Cornavin liegt. Sie wurde um zwei Stockwerke aufgestockt. Durch die im September 2020 abgeschlossenen Bauarbeiten entstanden auf 830 m² vier 3-Zimmer-Wohnungen und sechs 5-Zimmer-Wohnungen, sodass die Liegenschaft nunmehr 114 Wohnungen umfasst. Ausserdem wurden auf dem Dach PV-Module installiert.

Chemin du Liaudoz 46, Pully (VD)

Durch die Aufstockung dieses Gebäudes, die Ende 2020 abgeschlossen wurde, entstanden 197 m² zusätzliche Mietfläche, die in eine 2.5-Zimmer-Wohnung und eine



Geografische Verteilung der
Liegenschaften per 30. Juni 2021



3.5-Zimmer-Wohnung aufgeteilt wurde. Das in einem Wohnquartier ganz in der Nähe des SBB-Bahnhofs von Pully-Nord und wenige Busminuten vom Stadtzentrum von Lausanne gelegene Gebäude wurde bei dieser Gelegenheit umfassend renoviert. Die Erneuerung der Gebäudehülle und die neuen dreifachverglasten Fenster verbessern die Wärmedämmung des Gebäudes ganz erheblich und verringern somit seinen CO₂-Fussabdruck. Zum grösseren Komfort der Mieter wurde zudem ein Velo- und Kinderwagenraum eingerichtet und die Rollläden, Balkongeländer und Eingangstüren wurden ersetzt.

Avenue Ruchonnet 7-9, Lausanne

Das wenige Meter vom SBB-Bahnhof in Lausanne gelegene Gebäude im typischen Baustil von 1905 wurde renoviert. Die Fassade wurde neu gestrichen und behandelt, um den ursprünglichen Glanz von damals wiederherzustellen. Ausserdem wurden neue Rollläden und Fenster mit Dreifachverglasung sowie PV-Module auf dem Dach installiert. Diese Renovationsarbeiten entsprechen der vom Solvalor 61 verfolgten Strategie zur Verwaltung seines Immobilienvermögens und dessen energetischer Optimierung.

Avenue de Béthusy 26, Lausanne

Die im Berichtsjahr durchgeführten Arbeiten erhöhten die Attraktivität dieser Liegenschaft im Herzen der Waadtländer Hauptstadt und nur ein paar Schritte von der Metro-Haltestelle entfernt. Im Rahmen der Fassadenrenovation dieses 1906 im Post-Haussmann-Stil erbauten Gebäudes konnten die Gesimse vollständig restauriert werden. Mit dem Anschluss an das Fernheizungsnetz, dem Einbau dreifachverglaster Fenster und neuer Rollläden sowie der Erneuerung der Balkone wurde auch der Komfort für die Mieter gesteigert.

Laufende Bauprojekte

Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

An idealer Lage in einem ruhigen Quartier im Herzen von Lausanne, das Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Arbeitsplätze und eine gute ÖV-Anbindung bietet und nur ein paar Schritte vom Place Saint-François und vom SBB-Bahnhof entfernt liegt, entsteht diese Wohnliegenschaft nach einem völlig neuartigen architektonischen Konzept. Sie wurde vom Architekturbüro RDR architectes SA entwickelt und umfasst auf 4 Stockwerke verteilt 40 2.5-Zimmer- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie eine Attikawohnung. Durch die versetzte Anordnung der zweigeschossigen Module werden Wohnräume mit einer Deckenhöhe von 2m80 geschaffen, die den zukünftigen Mietern einen ausserordentlichen Wohnkomfort bieten werden. Zudem werden alle Wohnungen über eine Loggia verfügen, die einen optimalen Lichteinfall gewährleistet und zusätzlichen Raum für die Bewohner schafft. Die versetzten Module finden sich auch auf den Aussenfassaden wieder und legen dort den visuellen Rhythmus fest, der für eine besondere Ästhetik sorgt. Das Gebäude wird mit zehn Wärmepumpen ausgestattet und auf dem begrünten Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Diese Ausrüstung garantiert eine umweltfreundliche, erstklassige energetische Leistung. Das Projekt wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2023 abgeschlossen.

Ausblick

Die Perspektiven für den Solvalor 61 sind erfreulich. Mit der vollständigen Vermietung der Wohnungen am Chemin Falconnier 33-39 und an der Allée de la Petite Prairie 16-18 in Nyon wird der Fonds seine Mietzinseinnahmen steigern. Diese werden 2023 mit der Lieferung der 40 neuen Wohnungen der Liegenschaft an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne weiter wachsen.

Mit seinen verschiedenen kurz-, mittel- und langfristig geplanten Projekten zur Renovierung, Verdichtung und Steigerung der energetischen Leistung seiner Immobilien untermauert der Solvalor 61 seine bei der Verwaltung seines Vermögens angewandte Philosophie, die auf eine kontinuierliche Wertsteigerung seines Immobilienbestands durch nachhaltige Qualitätsverbesserungen, Verjüngung und Senkung der Betriebskosten durch Renovation der Gebäudehüllen und Heizanlagen ausgerichtet ist.

Im Zentrum der Anlagestrategie des Fonds stehen neue Wohnimmobilien an ausgezeichneter Lage in den urbanen Zentren der Westschweiz, die gemäss Prognose des Bundesamtes für Statistik noch mindestens bis ins Jahr 2050 eine starke Bevölkerungsentwicklung verzeichnen werden.

Die Finanzierung dieser Investitionen wird hauptsächlich durch die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen, was vor dem Hintergrund negativer bzw. langfristig niedriger Zinssätze interessant ist. Solvalor 61 verfolgt das Ziel, weiterhin zu den am wenigsten verschuldeten Fonds am Markt zu gehören.

05

VERMÖGENSRECHNUNG

	30. Juni 2021		30. Juni 2020	
	Verkehrswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%
Aktiv				
Bankguthaben				
Sichtguthaben	1'715'307.72	0.14 %	1'734'523.16	0.15 %
Liegenschaften nach Kategorie :				
Wohngebäude	1'174'132'000.00	95.19 %	1'016'753'000.00	89.39 %
Gebäude mit gemischter Nutzung	40'028'000.00	3.25 %	38'409'000.00	3.38 %
Bauland inklusive Abbruchobjekte und im Bau befindliche Gebäude	16'933'000.00	1.37 %	79'000'000.00	6.95 %
Total Liegenschaften	1'231'093'000.00	99.80 %	1'134'162'000.00	99.72 %
Sonstige Aktiven	694'568.24	0.06 %	1'497'481.39	0.13 %
Gesamtvermögen des Fonds	1'233'502'875.96	100.00 %	1'137'394'004.55	100.00 %
Passiv				
Kurzfristige Verbindlichkeiten nach Kategorie :				
Kurzfristige zinstragende Hypotheken und andere hypothekarisch besicherte Verbindlichkeiten	148'500'000.00	12.04 %	192'000'000.00	16.88 %
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	12'794'382.78	1.04 %	13'640'446.15	1.20 %
Total Passiven	161'294'382.78	13.08 %	205'640'446.15	18.08 %
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'072'208'493.18	86.92 %	931'753'558.40	81.92 %
Geschätzte Liquidationssteuern	(18'853'853.03)	(1.53 %)	(16'389'302.21)	(1.44 %)
Nettofondsvermögen	1'053'354'640.15	85.40 %	915'364'256.19	80.48 %
Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile	5'064'311		4'501'610	
Nettoinventarwert pro Anteil	208.00		203.34	
Angaben zur Bilanz				
Betrag der Amortisationsfonds auf Immobilien	15'379'443.86		14'765'943.86	
Gesamtversicherungswert des Portfolios	825'497'936.54		792'525'151.65	

06

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

	2020/2021	2019/2020
	CHF	CHF
Vermögen		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	915'364'256.19	891'834'249.04
Dividendenausschüttung		
Dividende 2018/2019 (Coupon Nr. 89)		(23'408'372.00)
Dividende 2019/2020 (Coupon Nr. 90)	(23'858'533.00)	
Saldo der Anteilsbewegungen	112'692'129.27	0.00
Gesamtergebnis für den die Berichtsperiode	49'156'787.69	46'938'379.15
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	<u>1'053'354'640.15</u>	<u>915'364'256.19</u>
Bewegungen der im Umlauf befindlichen Anteile		
Im Umlauf befindliche Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	4'501'610	4'501'610
Während der Berichtsperiode zurückgenommene Anteile	0	0
Während der Berichtsperiode ausgegebene Anteile	562'701	0
Im Umlauf befindliche Anteile am Ende der Berichtsperiode	5'064'311	4'501'610
Anzahl der auf Ende der nächsten Berichtsperiode gekündigten Anteile	Keine	Keine





ERFOLGSRECHNUNG UND VERWENDUNG DES VERFÜGBAREN NETTOERGEBNISSES

	2020/2021	in % der Mieten	2019/2020	in % der Mieten
ERTRÄGE	CHF		CHF	
Mietzinseinnahmen	55'909'515.63	100.00 %	53'994'940.80	100.00 %
Gutgeschriebene Marchzinsen	65'301.90	0.12 %	25'284.25	0.05 %
Sonstige Erträge	410'370.48	0.73 %	500'596.16	0.93 %
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	2'942'926.23	5.26 %	0.00	0.00 %
Auflösung(en) der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	34'256.00	0.06 %	69'365.00	0.13 %
Total Erträge	59'362'370.24	106.18 %	54'590'186.21	101.11 %
AUFWAND				
Hypothekarzinsen und Verzinsung der hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	441'570.05	0.79 %	209'334.20	0.39 %
Unterhalt und Reparaturen				
– Ordentlich	3'205'630.34	5.73 %	2'744'266.52	5.08 %
– Ausserordentlich	1'597'437.25	2.86 %	2'217'227.40	4.11 %
Liegenschaftsverwaltung nach Kategorie:				
– Liegenschaftskosten (Wasser, Elektrizität, Hauswartung, Reinigung, Versicherungen usw.)	3'971'331.88	7.10 %	4'294'873.06	7.95 %
– Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'009'598.70	3.59 %	2'084'241.65	3.86 %
– Verwaltungsaufwand	3'704'807.04	6.63 %	3'571'474.86	6.61 %
Abschreibungen auf Liegenschaften	617'948.97	1.11 %	587'632.88	1.09 %
Direkte Steuern	10'692'110.53	19.12 %	9'422'439.13	17.45 %
Schätzungs- und Revisionsaufwand	162'754.00	0.29 %	150'791.10	0.28 %
Bankgebühren	26'528.09	0.05 %	32'252.49	0.06 %
Veröffentlichungskosten, Druckkosten, sonstige Kosten	103'472.80	0.19 %	106'460.45	0.20 %
Reglementarische Vergütung:				
– an die Fondsleitung	4'267'108.00	7.63 %	3'450'768.00	6.39 %
– an die Depotbank	529'264.65	0.95 %	517'729.85	0.96 %
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	112'889.00	0.20 %	87'541.00	0.16 %
Total Aufwand	31'442'451.30	56.24 %	29'477'032.59	54.59 %
Nettoerfolg	27'919'918.94	49.93 %	25'113'153.62	46.51 %
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00		0.00	
Realisierter Erfolg	27'919'918.94		25'113'153.62	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste, einschliesslich Liquidationssteuern	21'236'868.75		21'825'225.53	
Gesamterfolg	49'156'787.69		46'938'379.15	
VERWENDUNG DES ERFOLGS				
Realisierter Erfolg des Geschäftsjahres	27'919'918.94		25'113'153.62	
Vortrag des ordentlichen Erfolgs aus dem Vorjahr	2'480'649.09		1'226'028.47	
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	12'018.77		12'018.77	
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	30'412'586.80		26'351'200.86	
AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER				
Gesamt ausgeschüttete Dividenden	26'840'848.30		23'858'533.00	
Dividende pro Anteil	5.30		5.30	
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG				
Ordentlicher Erfolg	3'559'719.73		2'480'649.09	
Kapitalgewinn	12'018.77		12'018.77	
Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg	3'571'738.50		2'492'667.86	

08

AUFGLIEDERUNG BEI FÄLLIGKEIT AM 29. OKTOBER 2021 UND ZAHLSTELLEN FÜR DIE DIVIDENDEN

AUFGLIEDERUNG	PRO ANTEIL	TOTAL
Ausschüttung an die Anteilsinhaber gegen Vorweisung bei Fälligkeit am 29. Oktober 2021:	CHF	CHF
– Dividende 2020/2021 (Coupon Nr. 91):		
Ordentlicher Erfolg des laufenden Berichtszeitraums	5.30	26'840'848.30
Zugunsten der Anteilsinhaber	Brutto 5.30	Brutto 26'840'848.30

Es wird daran erinnert, dass die Dividende in der Schweiz nicht der Verrechnungssteuer unterliegt und von der direkten Steuer befreit ist.

Zahlstellen für die Coupons

– UBS SWITZERLAND AG und Niederlassungen	Zürich und Basel	– CREDIT SUISSE	Zürich
– BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne	– LOMBARD ODIER & CIE SA	Lausanne und Genf
– RAIFFEISEN	St. Gallen	– JULIUS BAER & CIE SA	Genf
		– BANQUE PICTET & CIE SA	Genf

09

IM BERICHTSJAHR GETÄTIGTE KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

VERKÄUFE

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

LISTE DER WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2020/2021 ZWISCHEN ZWEI IMMOBILIENFONDS GETÄTIGTEN TRANSAKTIONEN, SOWEIT DIESE FONDS VON DERSELBEN FONDSLEITUNG ODER VON EINER DIESER NAHE- STEHENDEN FONDSLEITUNG VERWALTET WERDEN

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 30. JUNI 2021

LAUFENDE HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 30. JUNI 2021			Betrag CHF	Zins- satz
Kreditart	Laufzeit von	bis		
Verbindlichkeit unter einem Jahr :				
Typ fix	30.06.2021	30.07.2021	148'500'000.00	0.20 %
Total der kurzfristigen zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten			148'500'000.00	
HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN MIT FÄLLIGKEIT VOR DEM JAHRESABSCHLUSS			Betrag CHF	Zins- satz
Kreditart	Laufzeit von	bis		
Verbindlichkeit unter einem Jahr :				
Typ fix	29.06.2020	31.07.2020	12'000'000.00	0.20 %
Typ fix	30.06.2020	31.07.2020	180'000'000.00	0.20 %
Typ fix	31.07.2020	31.08.2020	192'000'000.00	0.20 %
Typ fix	31.08.2020	30.09.2020	192'000'000.00	0.20 %
Typ fix	29.09.2020	30.10.2020	4'000'000.00	0.20 %
Typ fix	30.09.2020	30.10.2020	192'000'000.00	0.20 %
Typ fix	16.10.2020	30.11.2020	9'000'000.00	0.20 %
Typ fix	31.10.2020	30.11.2020	220'000'000.00	0.20 %
Typ fix	30.11.2020	29.01.2021	229'000'000.00	0.20 %
Typ fix	08.12.2020	29.01.2021	7'600'000.00	0.20 %
Typ fix	21.12.2020	29.01.2021	15'600'000.00	0.20 %
Typ fix	29.01.2021	01.03.2021	250'000'000.00	0.20 %
Typ fix	26.02.2021	01.04.2021	10'000'000.00	0.20 %
Typ fix	01.03.2021	01.04.2021	250'000'000.00	0.20 %
Typ fix	22.03.2021	30.04.2021	9'000'000.00	0.20 %
Typ fix	01.04.2021	17.05.2021	250'000'000.00	0.20 %
Typ fix	30.04.2021	30.06.2021	9'000'000.00	0.20 %
Typ fix	17.05.2021	30.06.2021	132'000'000.00	0.20 %
Typ fix	21.05.2021	30.06.2021	4'700'000.00	0.20 %

TOTAL VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR DEN ANKAUF VON LIEGENSCHAFTEN UND BAUAUFTRÄGE UND IMMOBILIENINVESTITIONEN PER BILANZSTICHTAG

Art der Verbindlichkeit	Datum	Betrag CHF
Erwerb von Liegenschaften	30.06.2021	0.0 mio.
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.06.2021	12.4 mio.

LISTE DER VOM FONDS PER 30. JUNI 2021 GEHALTENEN IMMOBILIENGESellschaften

Keine

ANGABEN ZU ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Am 18. Dezember 2020 traten die folgenden Änderungen des Fondsvertrags in Kraft:

FUSION DER FONDSLEITUNGEN SOLVALOR FUND MANAGEMENT SA UND REALSTONE SA

Nachdem die FINMA am 1. Dezember 2020 ihre Genehmigung erteilt hatte, fusionierte die Fondsleitung Realstone SA mit der Fondsleitung Solvalor fund management SA im Zuge einer erleichterten Absorptionsfusion gemäss Fusionsgesetz (FusG), bei der die Solvalor fund management SA (übernehmende Gesellschaft) am Tag der Eintragung der Fusion ins Handelsregister, also am 10. Dezember 2020, alle Aktiva und Passive der Realstone SA (übernommene Gesellschaft) übernommen hat.

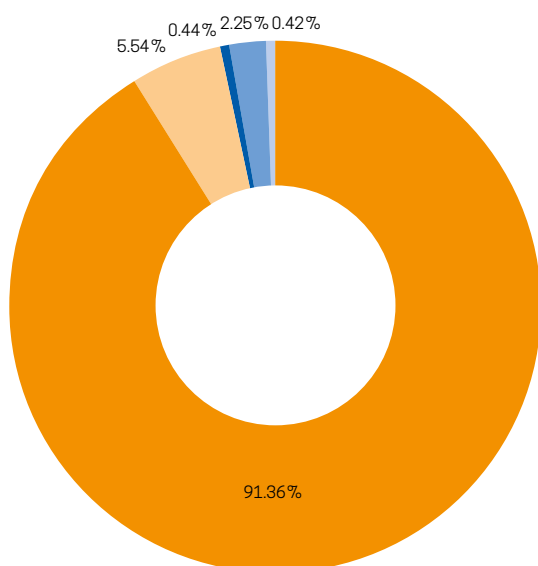
UMFIRMIERUNG DER SOLVALOR FUND MANAGEMENT SA IN REALSTONE SA

Nachdem die FINMA am 1. Dezember 2020 ihre Genehmigung erteilt hatte und die Fusion von Solvalor fund management SA (übernehmende Gesellschaft) und Realstone SA (übernommene Gesellschaft) am 10. Dezember 2020 erfolgt war, änderte die Fondsleitung Solvalor fund management SA ihren Namen in Realstone SA um.

COVID-19

Die Fondsleitung hat eine detaillierte Analyse der Situation in Verbindung mit der Covid-19-Pandemie im Hinblick auf eine Risikobeurteilung durchgeführt. Der Immobilienbestand des Fonds S61 besteht fast ausschliesslich aus Wohnimmobilien. 96.9% der effektiven Mieteinnahmen stammen von Wohnflächen und ihren Nebenräumen, namentlich Parkplätzen und Antennen. Die restlichen effektiven Mieteinnahmen, nämlich rund 3.1%, stammen von Geschäftslokalen.

Um die Anlegerinteressen zu schützen, prüft die Fondsleitung Gesuche von Mietern von Fall zu Fall und nach objektiven Kriterien, um in dieser ausserordentlichen Situation die bestmögliche Lösung zu finden. Zum 30. Juni 2021 wurde ein Gesamtmieterrass von ca. CHF 33'600 gewährleistet, was weniger als 0.06% der tatsächlichen Mietsituation entspricht. Die gewährten Vereinbarungen haben daher einen marginalen Einfluss auf das Nettoergebnis des Fonds. Dank der starken Positionierung im Wohnsektor, der sich in dieser Situation als weniger anfällig erweisen dürfte, geht die Fondsleitung derzeit davon aus, dass die Pandemie keine materiellen Auswirkungen auf den Nettoinventarwert und die Ausschüttungsfähigkeit des Fonds hat.



Die tatsächlichen Mietzinseinnahmen nach Risikokategorien verteilen sich wie folgt:

- Wohnliegenschaften:**
91.36% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
- Andere nicht betroffene Vermietungen:**
5.54% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
Beispiele: Parkplätze, Lager, Antennen
- Betroffene Geschäftsliegenschaften:**
0.44% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
An Unternehmen und Unternehmer mit vorübergehend eingestellter Aktivität vermietete Geschäftsobjekte
Beispiele: Non-Food-Geschäfte, Restaurants, Coiffeurgeschäfte, Sportvereine, Diskotheken, Kinos
- Wenig betroffene Geschäftsliegenschaften:**
2.25% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
An Unternehmen und Unternehmer mit verlangsamer Aktivität vermietete Geschäftsobjekte
Beispiele: Büros und Gewerbeliegenschaften
- Nicht betroffene Geschäftsliegenschaften:**
0.42% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
Unkritische Geschäftsobjekte
Beispiele: Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Kliniken, staatliche Einrichtungen

12

WEITERE INFORMATIONEN

LISTE DER MIETER MIT MIETZINSEINNAHMEN VON ÜBER 5 %

Per 30. Juni 2021 trug kein Mieter 5 % oder mehr zu den Mieteinnahmen bei.

VERÄNDERUNGEN DES BÖRSENKURSES

Im Berichtsjahr trat kein grösseres kursbeeinflussendes Ereignis (Häufung von Rücknahmeanträgen im Umfang von über 20 % des Nettofondsvermögens, ungeplante Sanierungen, Schwankungen von über 5 % des Nettoinventarwerts der Anteile gegenüber dem zuletzt publizierten Wert) ein.

BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE UND GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG DES NETTOINVENTARWERTS

Im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen und mit den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) vom 2. April 2008 erfolgen die Bewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-(DCF)-Methode und werden von unabhängigen Experten vorgenommen.

Diese Bewertung beruht auf einer Einzelanalyse der jeweiligen Liegenschaften unter Einbezug ihrer spezifischen Eigenschaften und ihrer Umwelt, um die Aufwendungen und

die Erträge auf fünf Jahre vorherzusagen. Die Abzinsung dieser Mittelflüsse sowie des Restwerts ergeben den Verkehrswert.

Der Verkehrswert der Liegenschaften entspricht dem Preis, der bei einem eventuellen sorgfältigen Verkauf des Gebäudes in einem normalen Markt mit nachvollziehbarem Geschäftsgang erzielt werden könnte. Bei Verkauf bzw. Ankauf von Liegenschaften lassen sich Chancen im Interesse der Anteilhaber des Fonds nutzen. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Per 30. Juni 2021 betrug der Marktwert des gesamten Liegenschaftsvermögens CHF 1'231'093'000.–, und lag somit um CHF 96'931'000.– bzw. 8.55 % über dem Vorjahreswert, namentlich aufgrund von Anlagen in Immobilienbeständen. Der bei der Berechnung des Liegenschaftswerts angewandte Diskontierungssatz variiert zwischen 3.34 % und 4.85 %. Im Vorjahr lag er zwischen 3.4 % und 4.94 %, der Durchschnittssatz blieb mit 4.18 % unverändert zum Vorjahr.

Das Verhältnis zwischen den Nettomietenerträgen des gesamten Fonds (ohne Heizkosten) und der Immobilienbewertung lag per 30. Juni 2021 bei 5.04 % gegenüber 5.30 % im Vorjahr.

ANGABEN ZU DEN ANGEWANDTEN VERGÜTUNGSSÄTZEN, DEREN HÖCHSTSÄTZE IM PROSPEKT VERMERKT SIND

Vergütung an die Fondsleitung

– für die Verwaltungsgebühr	Art. 5, Ziff. 3
– für den Ausgabeaufschlag	Art. 5, Ziff. 3
– für die Rücknahmegebühr	Art. 5, Ziff. 3
– für Gebühren bei Ankauf/Verkauf von Liegenschaften	Art. 5, Ziff. 3
– für Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten	Art. 5, Ziff. 3
– für Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Renovations- oder Umbauarbeiten	Art. 5, Ziff. 3
– für die Liegenschaftsverwaltung	Art. 5, Ziff. 3

Vergütungen an die Depotbank

– für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung	Art. 5, Ziff. 3
– Spesen für Lieferung von Fondsanteilen	Art. 5, Ziff. 3

Höchstsatz gemäss Prospekt

1.00 %
5.00 %
4.00 %
3.00 %
3.00 %
SIA-Tarife
6.00 %
0.10 %
0.50 %

Angewandter Satz

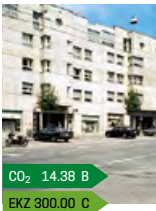
0.37 %
3.65 %
Keine Rücknahmen
Kein Kauf/Verkauf
3.00 %
3.00 % à 11.00 %
6.00 %
0.044 %
0.50 %

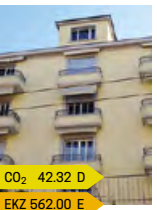
OFFENLEGUNG DER VERWALTUNGSGEBÜHR

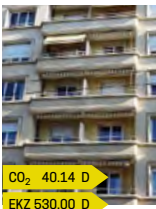
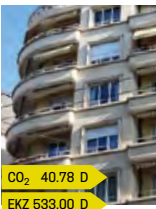
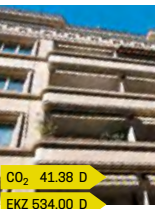
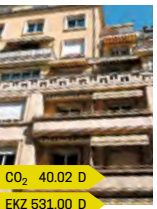
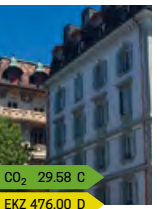
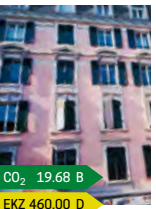
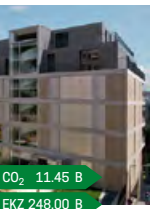
Im Rahmen des Vertriebs erhalten institutionelle Anleger keinerlei Kommission, wenn sie für wirtschaftlich berechnete Dritte Fondsanteile halten.

13 INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS PER 30. JUNI 2021

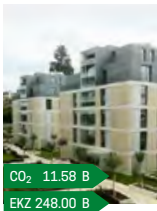
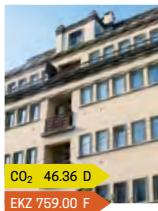
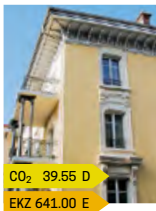
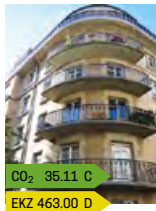
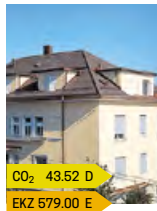
LAUSANNE

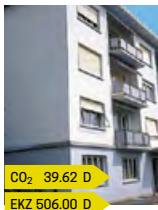
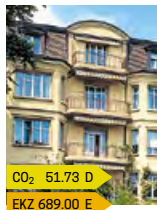
	Aloys-Fauquez 87	Beaumont 82 * Sallaz 58	Béthusy 26	Chandieu 22	Cour 21/23	Dapples 34 A à G	Fantaisie 6
							
	CO ₂ 14.38 B EKZ 300.00 C	CO ₂ 13.54 B EKZ 295.00 C	CO ₂ 31.90 C EKZ 412.00 C	CO ₂ 36.77 C EKZ 484.00 D	CO ₂ 14.62 B EKZ 337.00 C	CO ₂ 27.46 C EKZ 456.00 D	CO ₂ 39.36 D EKZ 636.00 E
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Gemischte Bauten	Wohnbauten
Wohnungen	28	28	14	33	34	3	15
Komm. Fläche	509 m ²	/	/	143 m ²	/	599 m ²	48 m ²
Bruttoerlöse	651'295	864'826	321'720	474'547	609'635	221'241	310'197
Mietertrag	666'324	881'376	344'520	511'296	612'960	234'192	310'404
Gestehungskosten	8'790'165	13'884'062	4'178'569	6'745'800	10'244'727	2'699'270	4'593'705
Verkehrswert	11'381'000	17'141'000	6'998'000	6'926'000	11'876'000	4'242'000	5'866'000
Rendite	5.85%	5.14%	5.38%	7.38%	5.16%	5.52%	5.29%
Jährl. Leerstände	2.17%	1.89%	1.19%	5.37%	0.36%	2.54%	0.00%
Leerstände 06.21	0.43%	5.14%	4.75%	1.84%	1.22%	0.00%	0.00%

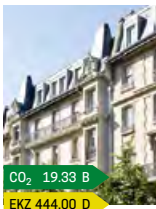
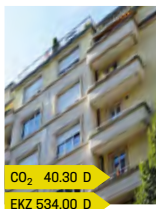
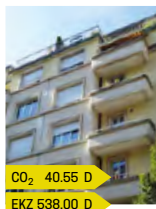
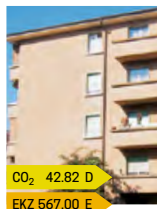
	Floréal 1	Floréal 12/Voltaire 7	Floréal 14	Fraisse 12	France 80	France 87	Galliard 2
							
	CO ₂ 29.65 C EKZ 459.00 D	CO ₂ 30.17 C EKZ 473.00 D	CO ₂ 35.30 C EKZ 572.00 E	CO ₂ 19.75 B EKZ 461.00 D	CO ₂ 42.32 D EKZ 562.00 E	CO ₂ 28.39 C EKZ 438.00 D	CO ₂ 36.36 C EKZ 587.00 E
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	13	32	13	12	9	11	11
Komm. Fläche	/	/	/	476 m ²	110 m ²	/	149 m ²
Bruttoerlöse	258'492	724'944	281'560	423'264	188'390	263'203	244'120
Mietertrag	258'492	729'564	294'924	423'324	188'400	269'928	243'840
Gestehungskosten	3'999'087	10'255'061	4'037'902	5'452'796	2'685'024	4'160'774	1'850'472
Verkehrswert	4'674'000	12'576'000	4'787'000	8'165'000	3'541'000	4'696'000	3'749'000
Rendite	5.53%	5.80%	6.16%	5.18%	5.32%	5.75%	6.50%
Jährl. Leerstände	0.00%	0.37%	0.00%	0.00%	0.00%	2.39%	0.00%
Leerstände 06.21	0.00%	0.00%	3.22%	0.00%	0.00%	2.67%	0.00%

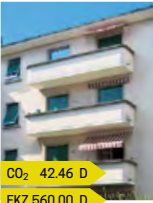
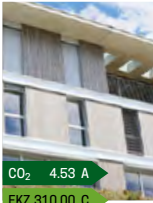
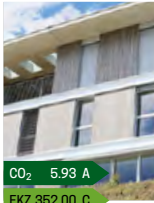
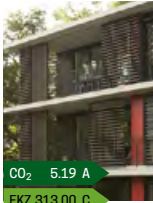
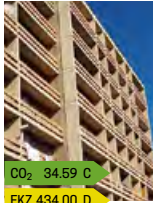
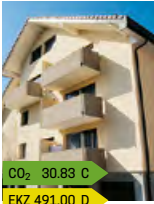
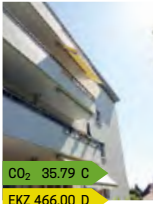
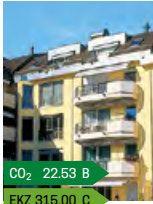
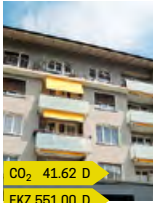
	Gare 36	Gare 38	Gare 40	Gare 42	Grancy 20	Grancy 47/49	Grotte 5
							
	CO ₂ 40.14 D EKZ 530.00 D	CO ₂ 40.78 D EKZ 533.00 D	CO ₂ 41.38 D EKZ 534.00 D	CO ₂ 40.02 D EKZ 531.00 D	CO ₂ 29.58 C EKZ 476.00 D	CO ₂ 19.68 B EKZ 460.00 D	CO ₂ 11.45 B EKZ 248.00 B
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Gemischte Bauten	Gemischte Bauten	Wohnbauten
Wohnungen	16	15	31	27	18	17	14
Komm. Fläche	110 m ²	86 m ²	/	/	663 m ²	1'173 m ²	60 m ²
Bruttoerlöse	297'335	258'180	467'492	405'262	698'928	766'245	532'980
Mietertrag	298'860	258'180	475'356	408'912	698'928	769'824	543'240
Gestehungskosten	2'438'715	2'232'828	3'795'499	3'235'442	7'424'520	11'717'474	7'919'072
Verkehrswert	5'383'000	4'627'000	8'639'000	7'612'000	12'229'000	13'877'000	10'750'000
Rendite	5.55%	5.58%	5.50%	5.37%	5.72%	5.55%	5.05%
Jährl. Leerstände	0.27%	0.00%	0.41%	0.42%	0.00%	0.32%	1.89%
Leerstände 06.21	0.00%	0.00%	1.35%	0.00%	0.00%	0.00%	2.47%

LAUSANNE (Fortsetzung)

	Grotte 7	Grotte 9	Jurigoz 4	Juste-Olivier 19	Liseron 1A/1F *	Lucinge 2	Marc-Dufour 1
							
	CO ₂ 11.69 B EKZ 248.00 B	CO ₂ 11.58 B EKZ 248.00 B	CO ₂ 46.36 D EKZ 759.00 F	CO ₂ 39.55 D EKZ 641.00 E	CO ₂ 17.93 B EKZ 277.00 B	CO ₂ 35.11 C EKZ 463.00 D	CO ₂ 43.52 D EKZ 579.00 E
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Gemischte Bauten
Wohnungen	13	11	14	14	6	21	5
Komm. Fläche	/	/	/	/	/	/	260 m ²
Bruttoerlöse	468'072	415'144	243'344	287'848	291'495	496'993	220'571
Mietertrag	468'912	424'944	243'456	288'996	297'420	497'640	222'936
Gestehungskosten	6'969'584	6'262'542	3'747'079	4'268'830	4'954'179	4'893'036	3'054'438
Verkehrswert	9'296'000	8'335'000	4'534'000	5'374'000	5'467'000	9'795'000	4'048'000
Rendite	5.04 %	5.10 %	5.37 %	5.38 %	5.44 %	5.08 %	5.51 %
Jährl. Leerstände	0.29 %	2.31 %	0.05 %	0.29 %	1.99 %	0.08 %	0.64 %
Leerstände 06.21	0.00 %	0.79 %	4.44 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

	Mon-Loisir 5	Ouchy 64	Platanes 1/3	Platanes 5/7	Platanes 9/11	Platanes 13/15	Rambert 14
							
	CO ₂ 33.90 C EKZ 545.00 D	CO ₂ 38.38 D EKZ 504.00 D	CO ₂ 39.62 D EKZ 506.00 D	CO ₂ 37.49 C EKZ 491.00 D	CO ₂ 42.73 D EKZ 550.00 D	CO ₂ 45.86 D EKZ 602.00 E	CO ₂ 51.73 D EKZ 689.00 E
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	9	39	16	11	13	12	9
Komm. Fläche	/	164 m ²	/	/	/	/	/
Bruttoerlöse	137'808	672'336	252'924	228'288	212'876	210'216	146'412
Mietertrag	137'856	684'648	252'924	228'288	217'284	210'216	155'472
Gestehungskosten	1'433'909	8'835'435	3'629'831	3'083'888	2'864'712	2'954'681	1'315'774
Verkehrswert	2'661'000	11'584'000	4'692'000	4'257'000	3'993'000	3'917'000	2'626'000
Rendite	5.18 %	5.91 %	5.39 %	5.36 %	5.44 %	5.37 %	5.92 %
Jährl. Leerstände	0.00 %	0.88 %	0.00 %	0.00 %	1.74 %	0.00 %	5.65 %
Leerstände 06.21	0.00 %	2.02 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

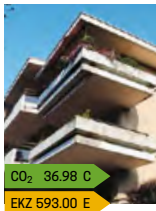
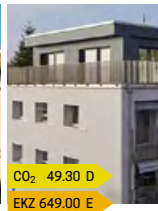
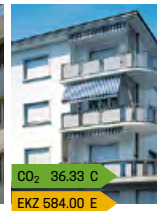
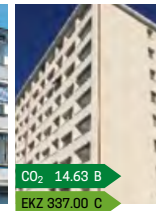
	Rambert 18	Reposoir 10	Reposoir 14 B	Ruchonnet 7/9	Sainte-Luce 6	Sainte-Luce 8	Victor-Ruffly 12
							
	CO ₂ 51.25 D EKZ 676.00 E	CO ₂ 43.37 D EKZ 572.00 E	CO ₂ 44.06 D EKZ 572.00 E	CO ₂ 19.33 B EKZ 444.00 D	CO ₂ 40.30 D EKZ 534.00 D	CO ₂ 40.55 D EKZ 538.00 D	CO ₂ 42.82 D EKZ 567.00 E
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	7	13	13	20	15	20	23
Komm. Fläche	/	/	/	355 m ²	/	/	/
Bruttoerlöse	138'110	251'439	179'604	545'388	209'442	323'475	304'853
Mietertrag	138'840	251'076	181'824	545'796	214'092	325'608	371'916
Gestehungskosten	2'101'646	3'344'022	2'627'931	8'885'117	1'768'358	2'270'269	5'394'338
Verkehrswert	2'328'000	4'654'000	3'124'000	10'027'000	3'779'000	6'041'000	5'339'000
Rendite	5.96 %	5.39 %	5.82 %	5.44 %	5.67 %	5.39 %	6.97 %
Jährl. Leerstände	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.92 %	0.00 %	18.21 %
Leerstände 06.21	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	1.68 %	0.00 %	0.10 %

LAUSANNE (Fortsetzung)		LA TOUR-DE-PEILZ		LE MONT-SUR-LAUSANNE		CHAVANNES-PRES-RENNES	
	Victor-Ruffy 14	Victor-Ruffy 75	Vassin 38/40	Champs-Meurier 1/3/5	Champs-Meurier 7/9	Champs-Meurier 11/13/15	Blancherie 14 à 24
							
	CO ₂ 42.46 D EKZ 560.00 D	CO ₂ 16.70 B EKZ 373.00 C	CO ₂ 31.15 C EKZ 409.00 C	CO ₂ 4.53 A EKZ 310.00 C	CO ₂ 5.93 A EKZ 352.00 C	CO ₂ 5.19 A EKZ 313.00 C	CO ₂ 34.59 C EKZ 434.00 D
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	26	8	24	24	18	47	80
Komm. Fläche	/	/	130 m ²	/	/	/	597 m ²
Bruttoerlöse	409'588	123'215	371'981	776'756	570'894	1'436'590	1'500'811
Mietertrag	414'996	150'780	372'401	795'396	589'560	1'474'781	1'511'940
Gestehungskosten	5'451'694	2'364'667	6'267'536	14'159'162	10'212'443	27'192'033	15'878'947
Verkehrswert	6'816'000	2'480'000	7'563'000	14'804'000	10'903'000	28'047'000	26'780'000
Rendite	6.09 %	6.08 %	4.92 %	5.37 %	5.41 %	5.26 %	5.65 %
Jährl. Leerstände	1.03 %	14.47 %	0.00 %	2.46 %	3.50 %	3.34 %	0.67 %
Leerstände 06.21	0.00 %	30.00 %	1.61 %	8.72 %	1.79 %	7.55 %	0.00 %
ECUBLENS		GLAND		LUTRY		MORGES	
	Préfaully 25 B/C	Bois 8	Ruttet 1, 2 à 12	Toises 3	Dr Yersin 5	Dr Yersin 7	Dr Yersin 9
							
	CO ₂ 31.45 C EKZ 489.00 D	CO ₂ 32.29 C EKZ 514.00 D	CO ₂ 30.83 C EKZ 491.00 D	CO ₂ 35.79 C EKZ 466.00 D	CO ₂ 22.48 B EKZ 314.00 C	CO ₂ 22.53 B EKZ 315.00 C	CO ₂ 21.89 B EKZ 314.00 C
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Gemischte Bauten
Wohnungen	45	27	84	30	10	10	9
Komm. Fläche	/	203 m ²	/	/	/	/	535 m ²
Bruttoerlöse	812'326	391'419	1'619'601	499'391	215'432	204'614	327'867
Mietertrag	868'284	392'724	1'632'276	499'632	214'392	207'528	328'092
Gestehungskosten	12'928'503	5'373'139	21'131'625	4'097'347	3'265'789	2'853'914	5'108'032
Verkehrswert	14'483'000	7'251'000	28'588'000	9'425'000	3'553'000	3'564'000	5'632'000
Rendite	6.00 %	5.42 %	5.71 %	5.30 %	6.03 %	5.82 %	5.83 %
Jährl. Leerstände	6.06 %	0.21 %	0.67 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.07 %
Leerstände 06.21	10.67 %	0.43 %	1.28 %	0.00 %	0.00 %	4.54 %	0.27 %
NYON		PRILLY					
	Dr Yersin 11	Pré-Fleuri 13/15/17	Petite Prairie 16/18	Falconnier 33/35/37/39	St-Cergue 4 B	Coudraie 7/9/11	Platane 5
							
	CO ₂ 22.05 B EKZ 314.00 C	CO ₂ 24.79 D EKZ 647.00 E			CO ₂ 22.44 B EKZ 352.00 C	CO ₂ 41.62 D EKZ 551.00 D	CO ₂ 43.97 D EKZ 577.00 E
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	18	24	61	66	20	28	17
Komm. Fläche	/	/	1'446 m ²	164 m ²	115 m ²	/	/
Bruttoerlöse	352'292	366'379	56'905	404'743	326'264	440'927	278'935
Mietertrag	353'700	366'379	2'277'780	1'938'120	343'512	443'860	288'720
Gestehungskosten	4'877'162	4'787'577	72'000'167	58035'440	4'417'702	6'090'617	3'942'305
Verkehrswert	6'217'000	6'697'000	73'643'000	59'332'000	6'282'000	7'970'000	4'965'000
Rendite	5.69 %	5.47 %	3.09 %	3.27 %	5.47 %	5.57 %	5.82 %
Jährl. Leerstände	0.00 %	0.00 %	70.02 %	54.44 %	2.23 %	0.65 %	3.74 %
Leerstände 06.21	0.00 %	0.00 %	70.02 %	36.47 %	6.13 %	0.00 %	2.81 %

PRILLY
(Fortsetzung)

PULLY

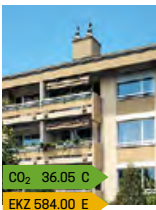
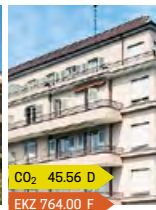
RENENS

	Platane 6	Fau-Blanc 3/5	Liaudoz 46	Plateires 2	Somais 18/20	Somais 22/24	Longemalle 12/14
							
	CO ₂ 24.93 C EKZ 392.00 C	CO ₂ 36.98 C EKZ 593.00 E	CO ₂ 49.30 D EKZ 649.00 E	CO ₂ 17.20 B EKZ 267.00 B	CO ₂ 36.33 C EKZ 584.00 E	CO ₂ 37.08 C EKZ 606.00 E	CO ₂ 14.63 B EKZ 337.00 C
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	24	13	31	9	12	12	60
Komm. Fläche	/	/	/	/	/	/	/
Bruttoerlöse	549'627	313'483	412'549	270'217	247'632	255'175	873'883
Mietertrag	553'872	323'928	446'292	286'812	255'900	257'220	929'784
Gestehungskosten	8'293'867	4'878'662	7'438'751	3'090'753	2'943'961	2'988'759	9'802'189
Verkehrswert	10'301'000	4'241'000	8'193'000	5'265'000	4'813'000	4'807'000	17'077'000
Rendite	5.38 %	7.64 %	5.45 %	5.45 %	5.32 %	5.35 %	5.44 %
Jährl. Leerstände	0.30 %	1.77 %	0.79 %	5.38 %	0.34 %	0.74 %	3.83 %
Leerstände 06.21	1.30 %	0.74 %	2.58 %	0.00 %	0.00 %	0.70 %	8.00 %

ST-SULPICE

YVERDON

WAADT

	Ochettaz 27 A	Ochettaz 29 A	Ochettaz 33	Fontenay 11
				
	CO ₂ 36.05 C EKZ 584.00 E	CO ₂ 32.36 C EKZ 519.00 D	CO ₂ 15.36 B EKZ 219.00 B	CO ₂ 45.56 D EKZ 764.00 F
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	9	9	12	22
Komm. Fläche	/	/	/	/
Bruttoerlöse	220'652	213'384	402'585	287'588
Mietertrag	239'052	214'464	429'720	287'328
Gestehungskosten	2'349'366	2'642'575	7'110'419	4'116'877
Verkehrswert	3'188'000	2'713'000	8'353'000	4'218'000
Rendite	7.50 %	7.91 %	5.14 %	6.81 %
Jährl. Leerstände	7.85 %	0.56 %	6.91 %	0.00 %
Leerstände 06.21	2.26 %	0.84 %	11.88 %	0.00 %



Zahlen für den Kanton

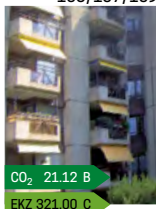
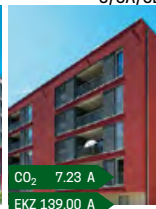
Wohnungen	1587
Geschäftsflächen	72
Mietertrag	35'472'213
Gestehungskosten	553'092'543
Verkehrswert	693'170'000
Rendite	5.12 %
Verkehrswert total	
in % des Fonds	57.68 %
Leerstand Periode	3.56 %
Leerstand 06.21	8.47 %

BERN

KÖNIG

OSTERMUNDIGEN

BERN

	Seftigenstrasse 50 à 58	Funkstrasse 105/107/109	Dr.-Zuber-Strasse 4/4A/4B/4C	Dr.-Zuber-Strasse 6/6A/6B
				
	CO ₂ 28.14 C EKZ 429.00 D	CO ₂ 21.12 B EKZ 321.00 C	CO ₂ 7.53 A EKZ 143.00 B	CO ₂ 7.23 A EKZ 139.00 A
Kanton	Bern	Bern	Bern	Bern
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	60	72	71	30
Komm. Fläche	/	/	/	/
Bruttoerlöse	981'594	1'350'405	1'713'285	760'857
Mietertrag	1'005'496	1'368'917	1'783'284	787'596
Gestehungskosten	18'164'555	23'246'362	39'027'145	17'094'742
Verkehrswert	18'840'000	25'696'000	41'838'000	18'130'000
Rendite	5.34 %	5.33 %	4.26 %	4.34 %
Jährl. Leerstände	1.72 %	1.70 %	4.04 %	3.44 %
Leerstände 06.21	0.48 %	2.01 %	1.39 %	0.58 %

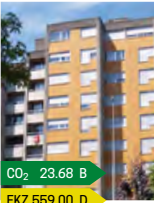
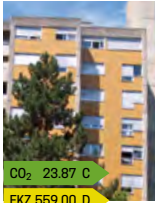
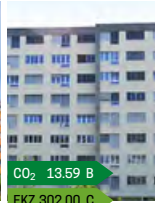


Zahlen für den Kanton

Wohnungen	233
Geschäftsflächen	1
Mietertrag	4'945'293
Gestehungskosten	97'532'804
Verkehrswert	104'504'000
Rendite	4.73 %
Verkehrswert total	
in % des Fonds	8.49 %
Leerstand Periode	2.83 %
Leerstand 06.21	1.25 %

FREIBURG

FREIBURG

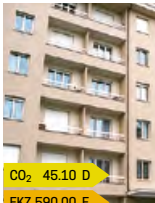
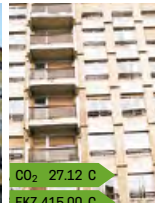
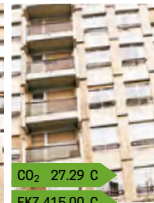
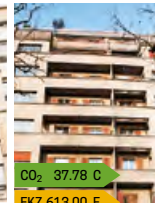
	Schiffenen 3	Schiffenen 5	Schiffenen 8/10/12	Schiffenen 9/9A/11	Schiffenen 40/42/44
					
	CO ₂ 23.68 B EKZ 559.00 D	CO ₂ 23.87 C EKZ 559.00 D	CO ₂ 22.17 B EKZ 528.00 D	CO ₂ 13.59 B EKZ 302.00 C	CO ₂ 21.46 C EKZ 509.00 E
Kanton	Freiburg	Freiburg	Freiburg	Freiburg	Freiburg
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	15	15	45	38	44
Komm. Fläche	108 m ²	/	37 m ²	/	/
Bruttoerlöse	231'852	215'925	692'437	599'964	694'381
Mietertrag	234'648	219'156	697'908	609'660	694'380
Gestehungskosten	4'454'762	4'190'866	13'184'922	11'823'780	13'500'875
Verkehrswert	4'407'000	4'160'000	13'121'000	12'402'000	14'132'000
Rendite	5.32 %	5.27 %	5.32 %	4.92 %	4.91 %
Jährl. Leerstände	1.15 %	1.06 %	0.55 %	1.34 %	0.26 %
Leerstände 06.21	6.90 %	0.00 %	3.72 %	2.57 %	2.63 %

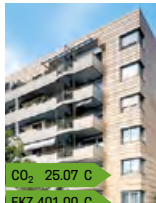
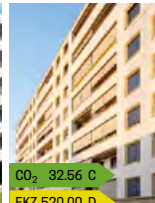
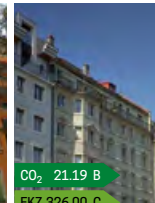


Zahlen für den Kanton

Wohnungen	157
Geschäftsflächen	2
Mietertrag	2'455'752
Gestehungskosten	47'155'205
Verkehrswert	48'222'000
Rendite	5.09 %
Verkehrswert total	
in % des Fonds	3.92 %
Leerstand Periode	0.77 %
Leerstand 06.21	3.10 %

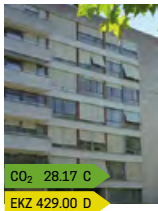
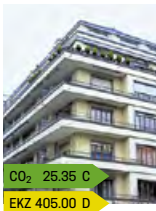
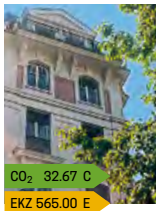
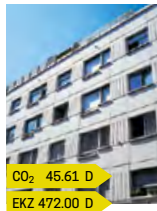
GENEVE

	Asters 18	Asters 20	Athénée 23	Aubépine 12	Chandieu 7	Chandieu 9	Charles-Page 11
							
	CO ₂ 45.22 D EKZ 591.00 E	CO ₂ 45.10 D EKZ 590.00 E	CO ₂ 34.20 C EKZ 445.00 D	CO ₂ 31.91 C EKZ 517.00 D	CO ₂ 27.12 C EKZ 415.00 C	CO ₂ 27.29 C EKZ 415.00 C	CO ₂ 37.78 C EKZ 613.00 E
Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	38	42	31	13	21	14	27
Komm. Fläche	532 m ²	/	/	/	162 m ²	114 m ²	/
Bruttoerlöse	505'967	467'076	449'313	249'735	501'681	461'517	401'791
Mietertrag	532'049	476'964	456'612	253'758	506'616	465'012	410'396
Gestehungskosten	6'917'522	6'070'054	5'466'679	3'200'094	7'226'338	6'742'556	4'634'946
Verkehrswert	7'844'000	6'636'000	8'977'000	5'321'000	8'805'000	8'569'000	7'480'000
Rendite	6.78 %	7.19 %	5.09 %	4.77 %	5.75 %	5.43 %	5.49 %
Jährl. Leerstände	3.33 %	0.74 %	0.43 %	0.14 %	0.79 %	0.60 %	1.03 %
Leerstände 06.21	2.35 %	2.54 %	0.00 %	4.82 %	0.00 %	0.00 %	5.90 %

	Charles-Page 17	Chevillarde 16/16 A/16 B	Fins 13	Gilbert-Trollet 10/12	Guye 1/3/5/7	Maladière 9	Malagnou 4
							
	CO ₂ 37.63 C EKZ 613.00 E	CO ₂ 26.90 C EKZ 463.00 D	CO ₂ 25.07 C EKZ 401.00 C	CO ₂ 26.07 C EKZ 464.00 D	CO ₂ 32.56 C EKZ 520.00 D	CO ₂ 31.78 C EKZ 411.00 C	CO ₂ 21.19 B EKZ 326.00 C
Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	29	33	12	22	114	36	16
Komm. Fläche	76 m ²	/	/	/	/	/	48 m ²
Bruttoerlöse	394'477	962'003	443'759	776'786	1'908'405	523'412	551'555
Mietertrag	409'284	973'380	447'984	790'300	2'100'606	544'088	551'508
Gestehungskosten	5'007'254	13'173'923	5'008'894	10'918'669	72'059'097	7'322'890	6'652'841
Verkehrswert	7'573'000	17'873'000	7'940'000	12'084'000	74'571'000	10'415'000	10'621'000
Rendite	5.40 %	5.45 %	5.64 %	6.54 %	2.82 %	5.22 %	5.19 %
Jährl. Leerstände	2.73 %	1.22 %	1.07 %	1.58 %	6.98 %	1.82 %	0.00 %
Leerstände 06.21	4.84 %	2.51 %	0.80 %	1.75 %	2.71 %	4.04 %	0.00 %

GENF (Fortsetzung)

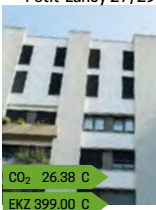
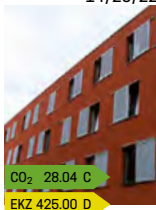
GRAND-LANCY

	Malagnou 8	Peschier 22	Voisins 5	Marignac 1/3	Micheli-du-Crest 1	Orangerie 6	Palettes 13
							
	CO ₂ 25.51 C EKZ 401.00 C	CO ₂ 31.00 C EKZ 492.00 D	CO ₂ 28.17 C EKZ 429.00 D	CO ₂ 25.35 C EKZ 405.00 D	CO ₂ 32.67 C EKZ 565.00 E	CO ₂ 31.65 C EKZ 544.00 D	CO ₂ 45.61 D EKZ 472.00 D
Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	15	28	18	43	11	19	21
Komm. Fläche	179 m ²	/	148 m ²	/	215 m ²	/	/
Bruttoerlöse	522'792	837'025	512'536	1'069'832	447'965	294'036	556'702
Mietertrag	531'924	858'408	540'096	1'083'636	452'484	294'036	567'900
Gestehungskosten	7'257'523	10'534'196	7'038'411	16'588'703	3'929'584	4'479'203	7'198'987
Verkehrswert	10'684'000	16'956'000	8'055'000	21'744'000	8'939'000	5'437'000	8'452'000
Rendite	4.98 %	5.06 %	6.71 %	4.98 %	5.06 %	5.41 %	6.72 %
Jährl. Leerstände	1.69 %	1.09 %	4.78 %	0.80 %	1.00 %	0.00 %	2.45 %
Leerstände 06.21	2.82 %	3.29 %	6.44 %	0.30 %	0.00 %	0.00 %	10.88 %

PETIT-LANCY

VERSOIX

GENF

	Bac 10/14 + Petit-Lancy 27/29	Petit-Lancy 31/31 B	Sauverny 23 à 31	Petit-Monfleury 16/18	Petit-Monfleury 14/20/22	
						
	CO ₂ 26.38 C EKZ 399.00 C	CO ₂ 31.08 C EKZ 494.00 D	CO ₂ 32.07 C EKZ 556.00 D	CO ₂ 28.80 C EKZ 425.00 E	CO ₂ 28.04 C EKZ 425.00 D	
Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	
Wohnungen	148	24	30	16	34	
Komm. Fläche	834 m ²	/	52 m ²	/	/	
Bruttoerlöse	2'613'933	372'220	552'773	465'132	792'204	
Mietertrag	2'819'010	395'322	566'196	474'732	801'204	
Gestehungskosten	37'142'476	7'121'694	7'902'813	7'717'931	13'725'119	
Verkehrswert	52'675'000	5'595'000	10'519'000	9'169'000	15'330'000	
Rendite	5.35 %	7.07 %	5.38 %	5.18 %	5.23 %	
Jährl. Leerstände	6.88 %	5.88 %	0.90 %	2.02 %	1.12 %	
Leerstände 06.21	5.05 %	5.06 %	0.21 %	2.02 %	1.12 %	

Zahlen für den Kanton	
Wohnungen	855
Geschäftsflächen	18
Mietertrag	18'303'505
Gestehungskosten	291'038'397
Verkehrswert	368'264'000
Rendite	4.97 %
Verkehrswert total	
in % des Fonds	29.91 %
Leerstand Periode	2.96 %
Leerstand 06.21	2.88 %

	Typ	Wohnbauten	Gemischte Bauten	Total
Typ		Wohnbauten	Gemischte Bauten	
Wohnungen		2'780	52	2832
Komm. Fläche		7'370 m ²	3'230 m ²	10'600 m ²
Bruttoerlöse		53'674'664	2'234'852	55'909'516
Mietertrag		58'922'791	2'253'972	61'176'763
Gestehungskosten		958'815'214	30'003'735	988'818'949
Verkehrswert		1'174'132'000	40'028'000	1'214'160'000
Rendite		5.02 %	5.63 %	5.04 %
Jährl. Leerstände		3.30 %	0.44 %	3.19 %
Leerstände 06.21		6.23 %	0.04 %	6.00 %

Komm. Fläche: kommerzielle Fläche
Bruttoerlöse: Bruttoerlöse (CHF)
Mietertrag: Mieterträge der Berichtsperiode 30.06.2021 (CHF)
Gestehungskosten: Gestehungskosten (CHF)
Verkehrswert: Verkehrswert (CHF)
RENDITE: Verhältnis von Mietertrag zu Verkehrswert (%)

* Wohnbauten im Baurecht

Die Gebäude des Fonds werden gemäss
Art. 84 Abs. 2 Bst. c des KKV-FINMA bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die kommerziellen Flächen insgesamt
lediglich 4.58 % zum gesamten Mietertrag beitragen.

14 GRUNDSTÜCKE UND BAUVORHABEN PER 30. JUNI 2021

LAUSANNE

Sainte-Luce 9



Kanton	Waadt
Typ	Baugrundstücke *
Wohnungen	0
Komm. Fläche	0 m ²
Bruttoerlöse	0
Mietertrag	0
Gestehungskosten	15'967'459
Verkehrswert	16'933'000
Rendite	0.00 %
Jährl. Leerstände	0.00 %
Leerstände 06.21	0.00 %

Komm. Fläche: kommerzielle Fläche

Bruttoerlöse: Bruttoerlöse (CHF)

Mietertrag: Mieterträge der Berichtsperiode 30.06.2021 (CHF)

Gestehungskosten: Gestehungskosten (CHF)

Verkehrswert: Verkehrswert (CHF)

RENDITE: Verhältnis von Mietertrag zu Verkehrswert (%)

* Inklusive Abbruchobjekte und im Bau befindliche Gebäude.

Die Gebäude des Fonds werden gemäss
Art. 84 Abs. 2 Bst. c des KKV-FINMA bewertet.



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Solvalor 61

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Solvalor 61, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Kapitel 1, 2 und 5 bis 14 des Jahresberichts) für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Revisionsexperte
Leitender Revisor

Mathilde de La Pomélie

Revisionsexpertin

Lausanne, 4. Oktober 2021

Die französische Ausführung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft.

*PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone: +41 58 792 81 00, Téléfax: +41 58 792 81 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

