



## SOLVALOR 61

### Fonds de placement immobilier Lausanne

(Immobilienfonds schweizerischen Rechts)

#### Emission 2024 von neuen Anteilen gegen Bezugsrecht

<b>Bezugsfrist</b>	17. Mai bis 31. Mai 2024, 12.00 Uhr
<b>Bezugsverhältnis</b>	7 bisher gehaltene Anteile SOLVALOR 61 berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil SOLVALOR 61
<b>Bezugspreis</b>	<p>CHF 239.50 netto je neuem Anteil SOLVALOR 61</p> <p>Der Bezugspreis wurde gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds festgelegt. Er basiert auf dem Netto-Inventarwert per 31. Dezember 2023 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag, stützend sich insbesondere auf die letzten von den Experten ermittelten Werte der Immobilien zum 31. März 2024, sowie die Ausgabekommission gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds ein.</p>
<b>Liberierung</b>	7. Juni 2024
<b>Art der Emission</b>	<p>Die Emission wird kommissionweise durchgeführt ("best effort basis"), was keine Festübernahme sondern nur ein öffentliches Bezugsangebot an die bisherigen Anteilscheininhaber in der Schweiz bedeutet. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung aufgrund der eingegangenen Zeichnungen nach Ablauf der Zeichnungsfrist festgelegt. Somit kann das angestrebte Maximum neuer Anteile unterschritten werden und sich somit das ursprünglich angegebene Emissionsvolumen reduzieren. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist die nicht gezeichneten Anteile auszuüben und im Markt zu den besten Marktbedingungen zu platzieren. Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange kotierten Bezugsrechte aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Deren Werthaltigkeit kann nicht gewährleistet werden.</p>
<b>Clearing</b>	SIX SIS AG, Olten
<b>Handelswährung</b>	CHF (Schweizer Franken)
<b>Abrechnungsstelle / Depotbank</b>	UBS Switzerland AG
<b>Valorennummer / ISIN / Ticker-Symbol</b>	<p>Anteile: 278.545 / CH0002785456 / SOL</p> <p>Bezugsrechte: 134.431.422 / CH1344314229 / SOL1</p>

Durchführende Bank:

**UBS AG**

Für diesen Prospekt wurden die Informationen in den Abschnitten "Bezugsangebot", "Risiken" sowie "Allgemeine Angaben über SOLVALOR 61" auf Deutsch übersetzt. Der Geschäftsbericht ist in der deutschen Fassung abgedruckt, der Fonds-Prospekt mit integriertem Fonds-Vertrag sind jedoch nur in französischer Sprache verfügbar und wurden nicht übersetzt.

Für die Emission ist nur der französische Prospekt massgebend.

---

Dieser Prospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG eingereicht. Der Prospekt im Sinne von Art. 48 Abs. 1 FIDLEG (siehe Anhang 2) wurde der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) eingereicht.

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>Verkaufsrestriktionen</b>	3
<b>Bezugsangebot</b>	4
<b>Risiken</b>	6
<b>Allgemeine Angaben über SOLVALOR 61</b>	9
<b>Jahresbericht 2022 / 2023</b>	Anhang A
<b>Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023</b>	Anhang B
<b>Prospectus avec contrat intégré - juillet 2023</b>	Anhang C

## VERKAUFSRESTRIKTIONEN

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Anlagefonds im Ausland kommen die dort geltenden Anlagefonds- und steuerrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung.

Die Ausgabe von Anteilen dieses Anlagefonds erfolgt ausschliesslich in der Schweiz öffentlich.

Ausserhalb der Schweiz können der Verkauf, die Vermittlung oder die Verfügung über Anteile sowie die Verbreitung von Angebotsdokumentationen untersagt sein oder Beschränkungen unterliegen. Insbesondere gelten folgende Beschränkungen bzw. Hinweise:

### **U.S.A., U.S. persons**

SOLVALOR 61 investment funds has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of SOLVALOR 61 investment fund have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore units of SOLVALOR 61 investment fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories.

Units of this fund may not be offered, sold or delivered to US citizens, individuals domiciled in the US and/or other natural persons or legal entities whose income and/or earnings are subject to US income tax, regardless of source, as well as persons who are considered to be US persons pursuant to Regulation S of the US Securities Act of 1933 and/or the US Commodity Exchange Act, each in its most recent version.

### **European Economic Area and the United Kingdom**

In relation to each Member State of the European Economic Area and the United Kingdom, no units of SOLVALOR 61 investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold to the public in that Member State and/or the United Kingdom except that an offer of such units to the public in that Member State and/or the United Kingdom may be made:

- a) at any time to any legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Regulation;
- b) at any time to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Regulation), subject to obtaining the prior consent of the relevant Lead Manager(s) nominated by the Issuer for any such offer; or
- c) at any time in any other circumstances falling with Article 1(4) of the Prospectus Regulation,

provided that no such offer of units referred to in (a) to (c) above shall require the Issuer or the bank in charge to publish a prospectus pursuant to Article 3 of the Prospectus Regulation, or supplement a prospectus pursuant to Article 23 of the Prospectus Regulation.

For the purposes of this provision, the expression an "**offer of units to the public**" in relation to any units in any Member State and/or the United Kingdom means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe for the units and the expression "**Prospectus Regulation**" means Regulation (EU) 2017/1129, and in case of the United Kingdom, as adopted by the United Kingdom by virtue of the European Union (Withdrawal) Act 2018.

# BEZUGSANGEBOT

---

## Rechtsgrundlage

Realstone SA, Lausanne, handelnd als Fondsverwaltung für den SOLVALOR 61 Fonds de placement immobilier Lausanne ("SOLVALOR 61") hat entschieden, neue Fondsanteile zu emittieren.

## Emission gegen Bezugsrechte

Aufgrund von 5'064'311 ausstehenden Fondsanteilen per 16. Mai 2024 (nach Handelsschluss) werden den bisherigen Inhabern von Anteilen SOLVALOR 61

## maximal 723'473 neue Anteile SOLVALOR 61

vom **17. Mai bis 31. Mai 2024 12.00 Uhr** zu folgenden Bedingungen angeboten:

---

### 1. Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. 7 Bezugsrechte berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil SOLVALOR 61 gegen Zahlung des Ausgabepreises in bar.

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 16. Mai 2024 (nach Handelsschluss); ab dem 17. Mai 2024 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

Die Emission wird kommissionweise durchgeführt ("best effort basis"), was keine Festübernahme sondern nur ein öffentliches Bezugsangebot in der Schweiz bedeutet. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung aufgrund der eingegangenen Zeichnungen nach Ablauf der Zeichnungsfrist festgelegt. Somit kann das angestrebte Maximum neuer Anteile unterschritten werden und sich somit das ursprünglich angegebene Emissionsvolumen reduzieren. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist die nicht gezeichneten Anteile mit gebotener Sorgfalt im Markt zu platzieren. Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange kotierten Bezugsrechte aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Deren Werthaltigkeit kann nicht gewährleistet werden.

### 2. Bezugspreis

CHF 239.50 netto je neuem Anteil SOLVALOR 61

Der Bezugspreis wurde gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds festgelegt. Er basiert auf dem Netto-Inventarwert per 31. Dezember 2023 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag, stützend sich insbesondere auf die letzten von den Experten ermittelten Werte der Immobilien zum 31. März 2024, sowie die Ausgabekommission gemäss "Prospectus avec contrat intégré" des Fonds ein.

### 3. Ausübung des Bezugsrechtes

Die Investoren werden durch ihre Depotbank über das Vorgehen zur Ausübung ihrer Bezugsrechte informiert. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Zudem können die Investoren während der Dauer des Bezugsrechtshandels ihre Depotbank anweisen, ihre Bezugsrechte ganz oder teilweise an der SIX Swiss Exchange zu verkaufen oder zusätzliche Bezugsrechte zu kaufen.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen nach dem 31. Mai 2024, 12.00 Uhr, wertlos.

#### **4. Bezugsrechtshandel**

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 17. Mai bis 29. Mai 2024 an der SIX Swiss Exchange statt. Weder UBS Switzerland AG noch eine mit ihr verbundene Gesellschaft hat eine Funktion als "Market Maker" in den Bezugsrechten.

#### **5. Ex-Notierung**

Ab dem 17. Mai 2024 werden die Anteile SOLVALOR 61 ex-Bezugsrecht an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

#### **6. Liberierung**

Die Liberierung der neuen Anteile SOLVALOR 61 erfolgt am 7. Juni 2024.

#### **7. Kotierung**

Die Kotierung der neuen Anteile SOLVALOR 61 gemäss "Standard für kollektive Kapitalanlagen" der SIX Swiss Exchange wurde auf den 7. Juni 2024 beantragt und bewilligt.

#### **8. Ausgestaltung und Lieferung der neuen Anteile**

Die Anteile SOLVALOR 61 werden nicht physisch ausgegeben, sondern als Bucheffekten geführt. Die Anteile können über SIX SIS AG geliefert werden.

#### **9. Ausschüttungsberechtigung der neuen Anteile**

Die neuen Anteile sind ab dem 1. Juli 2023 gewinnberechtigt. Die Gewinnanteile für das Geschäftsjahr 2023/24 werden im Oktober 2024 ausgeschüttet.

#### **10. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023**

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/23 wurde am 4. Oktober 2023 mit CHF 5.30 je Anteil gegen Vorweisung des Coupon Nr. 93 vorgenommen.

Wie in den vorhergehenden Jahren unterliegt der am 4. Oktober 2023 ausgezahlte Coupon weder der Verrechnungs- noch der Einkommenssteuer für den Inhaber, da die gesamten Steuern vom Fonds übernommen werden.

#### **11. Force Majeure**

Die Fondsverwaltung ist berechtigt, aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder börsentechnischer Natur oder anderen schwerwiegenden Vorkommnissen jederzeit vor Beginn des Bezugsrechtshandels, derzeit vorgesehen für den 17. Mai 2024, die Emission von neuen Anteilscheinen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen. Ein entsprechender Beschluss würde mittels Pressecommuniqué veröffentlicht.

# RISIKEN

---

## **Investitionsrisiken**

SOLVALOR 61 untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen von SOLVALOR 61 in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens sowie des Börsenkurses negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilwertes führen.

## **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen**

SOLVALOR 61 investiert in erster Linie in Wohnimmobilien (hauptsächlich in Anlageobjekte in Lausanne, Fribourg und Genf sowie dem Rest des Genferseebeckens und anderen grossen Städten in der Romandie sowie im Kanton Bern) und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine ungünstige konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen unter anderem eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate / des Referenzzinssatzes in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Auch können negative konjunkturelle Entwicklungen zu einem schwächeren Börsenumfeld führen, was sich auch auf die SIX Swiss Exchange und damit die Kurse der Anteile niederschlagen kann.

## **Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts**

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen, obschon insbesondere die Nachfrage nach Wohnliegenschaften unter anderem von der Entwicklung der Konjunktur sowie dem Bevölkerungswachstum abhängt. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und/oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Gemäss verschiedenen Marktbeobachtern deuten gewisse Anzeichen vermehrt darauf hin, dass der Immobilienmarkt in bestimmten Städten / Regionen bzw. Segmenten in der Schweiz überhitzt sein könnte. In den teuersten Schweizer Gemeinden liessen sich in jüngster Vergangenheit bereits Preisrückgänge bei Wohnimmobilien feststellen. Weitere Wertkorrekturen, welche einen negativen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben können, sind nicht auszuschliessen.

## **Beschränkte Liquidität**

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich insbesondere bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

## **Zinsentwicklung**

Die aktuelle Periode ist durch höhere und volatilere Zinssätze geprägt als einige vorhergehende Perioden.

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen (insbesondere des Hypothekenzinssatzes) und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Eine Veränderung des Zinsniveaus kann damit einen negativen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Die Zinsentwicklung in den kommenden Monaten und Jahren bleibt mit vielen Unsicherheiten behaftet und es ist auch in naher Zukunft nicht genau vorhersehbar, wohin sich die Zinsen bewegen werden.

## **Bewertung der Immobilien**

Im Einklang mit den Übergangsbestimmungen nach der Einführung des neuen Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen und mit der Richtlinie vom 2. April 2008 über die Immobilienfonds erfolgen die Bewertungen nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF), wie dies vom KAG verlangt wird. Diese Bewertung beruht auf der individuellen Analyse jeder Liegenschaft unter Berücksichtigung ihrer Besonderheiten sowie derjenigen ihrer Umgebung. Gestützt darauf werden die Erträge und Aufwendungen über eine Zehnjahresperiode im Detail und über die gesamte Lebensdauer der Immobilie durch einen kapitalisierten Endwert geschätzt. Mittels Diskontierung der resultierenden Zahlungsströme sowie des sich auf die darüber hinausgehende Zeitperiode beziehenden Restwerts wird der Verkehrswert errechnet. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall hängt der tatsächliche Preis auch vom in diesem Zeitpunkt herrschenden Marktumfeld und den konkreten Umständen der Transaktion ab. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen (hinsichtlich Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile).

## **Erstellen von Bauten, Bauprojekte**

Die Fondsleitung kann für Rechnung des Fonds Investitionen in Bauten sprechen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum notwendig machen, und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei grösseren Projekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden. Darüber hinaus bewertet die Fondsleitung die betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilien im Portfolio. Um die im Fondsvertrag festgelegte Verpflichtung zu erfüllen, diese Emissionen auf unter 20 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> zu senken, sind an gewissen Gebäuden energetische Sanierungsarbeiten geplant. Obwohl die Fondsleitung bestrebt ist, diese zukünftigen Arbeiten im Kaufpreis und Marktwert der Liegenschaften zu berücksichtigen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die finalen Aufwendungen im Zusammenhang mit den energetischen Sanierungsarbeiten höher ausfallen als erwartet. Auch Renovierungsarbeiten unterliegen den oben genannten baulichen Risiken.

## **Umweltrisiken**

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

## **Änderungen von Gesetzen, oder Vorschriften sowie möglicher Einfluss regulatorischer Eingriffe in den Immobilienmarkt**

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer- (Unternehmenssteuerreform III), Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, des Kollektivanlage- und Kapitalmarktrechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Zusätzliche regulatorische Eingriffe wie die bereits eingeführten höheren Eigenkapitalanforderungen bei den Banken und strengeren Kriterien bei der Hypothekarvergabe wirken tendenziell dämpfend auf die Nachfrage im Immobilienmarkt und können damit einen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und in der Folge auch einen negativen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

### **Preisbildung**

Obwohl die Anteile von SOLVALOR 61 an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden.

Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet.

### **Wertentwicklung des Immobilienfonds**

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung der Fondsanteile.

# ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER SOLVALOR 61

---

## Der Fonds

SOLVALOR 61 ist ein offener, an der SIX Swiss Exchange kotierter Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der 1961 lanciert wurde.

Das Portfolio des Immobilienfonds SOLVALOR 61 fokussiert sich auf Wohnliegenschaften an ausgezeichneter Lage in Ballungszentren der Westschweiz, vorwiegend in den Städten Lausanne und Genf sowie in der übrigen Genferseeregion. Mit einer Allokation von 94% in Wohnliegenschaften per 31. Dezember 2023, stellt der SOLVALOR 61 einer der reinsten Wohn-Immobilienfonds auf dem Markt dar.

Die Anlagestrategie ist auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtet. Die Anlageziele basieren auf folgenden drei Ansätzen:

- Investitionen in Wohnliegenschaften in Ballungszentren mit hoher Nachfrage und in Immobilien mit hohem langfristigem Wertsteigerungspotenzial;
- Ausschöpfung des Potenzials des vorhandenen Bestands durch Renovierungs- und Nachverdichtungsmassnahmen;
- Erreichen von hohen Nachhaltigkeitsstandards durch energetische Sanierungen, die durch die Entwicklung oder den Erwerb neuer Gebäude ergänzt werden.

Ziel der Fondsleitung ist es bis 2031 20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr (Energiebezugsfläche, EBF) für die operativen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen.

Per 31. Dezember 2023 hielt der Fonds 113 Liegenschaften mit einem Gesamtvermögen von CHF 1'479 Mio. und einem Nettofondsvermögen von CHF 1'165 Mio.

## Struktur des Immobilienportfolios von SOLVALOR 61 (zum Verkehrswert) per 31. Dezember 2023

Wohngebäude	94%
Gebäude mit gemischter Nutzung	3%
Bauland und im Bau befindliche Gebäude	3%
Total	100%

## Verschiedene Kennzahlen per 31. Dezember 2023

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'468 Mio.
Gesamtvermögen	CHF	1'479 Mio.
Nettofondsvermögen des Fonds	CHF	1'165 Mio.
Hypothekarschulden	CHF	252 Mio.
Gestehungspreis der Liegenschaften	CHF	1'101 Mio.
Zahlen pro Anteilschein		
Inventarwert	CHF	230.02
Ausgeschütteter ordentlicher Ertrag	CHF	5.30

## Organe und Geschäftsleitung der Realstone SA

Realstone SA ist eine Verwaltungsgesellschaft von Anlagefonds nach Schweizer Recht und mit Sitz in Lausanne. Sie nimmt die Leitung des Immobilienanlagefonds SOLVALOR 61 wahr. Bei der Verwaltung arbeitet Realstone SA mit Immobilienagenturen der Kantone Waadt, Genf und Bern zusammen, die gegenwärtig mit der Verwaltung der 113 Liegenschaften aus dem Portfolio von SOLVALOR 61 beauftragt sind.

Das Aktienkapital beträgt CHF 2'500'000 (vollständig liberiert).

#### *Verwaltungsrat*

Yann Wermeille, Präsident  
Yvan Schmidt, Vizepräsident  
Esteban Garcia, Mitglied des Verwaltungsrats.

#### *Geschäftsleitung*

Julian Reymond, CEO  
Guillaume Fahrni, CFO  
Alberto Simonato, Direktor

#### *Depotbank*

UBS Switzerland AG, Zürich und Basel

#### *Revisionsstelle*

PricewaterhouseCoopers S.A., Av. C.F. Ramuz 45, Pully

#### *Ständige Experten*

CBRE (Geneva) SA, 1205 Genf, vertreten durch Yves Cachemaille und Laurence Corminboeuf  
Wüest Partner SA, 1204 Genf, vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und Vincent Clapasson

### **Steuern**

Der Immobilien-Anlagefonds SOLVALOR 61 hält den gesamten Gebäudebestand im eigenen Namen ohne zwischengeschaltete Immobiliengesellschaften und ist demnach Steuersubjekt. Sämtliche direkte Steuern werden vom Fonds beglichen. Dies bedeutet für den Anteilscheininhaber:

- Bei der Auszahlung des Coupons wird keine Verrechnungssteuer von 35% erhoben;
- In der Schweiz domizilierte Anteilscheininhaber haben für Ausschüttungen keine Einkommenssteuer zu entrichten;
- In der Schweiz domizilierte Anteilsinhaber, welche die Anteile im Privatvermögen halten, haben keine bzw. eine reduzierte Vermögenssteuer zu entrichten (Besteuerung bei juristischen Personen).

### **Publikation der Kurse**

Den Kurs der Fondsanteile ist auf der Webseite von Swiss Fund Data derzeit unter folgendem Link abrufbar: <https://www.swissfunddata.ch/sfdpub/fr/funds/detail/84763#tab-content>

### **Verwendung des Nettoerlöses**

Der Erlös aus der Kapitalerhöhung wird verwendet, um (A) den Erwerb von Wohnliegenschaften in der Westschweiz zu finanzieren, (B) Investitionen in Bau- und Renovationsprojekte zu finanzieren und (C) die

Hypothekarschulden des Fonds zu amortisieren, um den Verschuldungsgrad auf einem moderaten Niveau zu halten.

#### A. Akquisitionsfinanzierungen

Seit Anfang 2023 hat der Fonds den Erwerb von drei Wohnliegenschaften und einem Wohngebäudekomplex in den Kantonen Waadt und Genf abgeschlossen. Die Liste der Akquisitionen ist nachstehend aufgeführt:

Kanton	Gemeinde	Typ	Status	Kaufpreis	Bruttoertrag
VD	Nyon	Wohngebäudekomplex	Erwerb in 2024	CHF 140.0 Mio.	4.7%
VD	Yverdon-les-Bains	Wohnliegenschaft	Erwerb in 2024	CHF 20.1 Mio.	5.6%
GE	Genf	Wohnliegenschaft	Erwerb in 2023	CHF 14.4 Mio.	4.0%
GE	Carouge	Wohnliegenschaft	Erwerb in 2023	CHF 9.1 Mio.	3.3%
<b>Kaufpreis Total</b>				<b>CHF 183.7 Mio.</b>	<b>4.6%</b>

Ziel der Emission 2024 ist es, diese Akquisitionen zu finanzieren, indem die Schulden, die für den Abschluss dieser Transaktionen aufgenommen wurden, ganz oder teilweise zurückgezahlt werden.

Für die Verwendung des Emissionserlöses behält sich die Fondsleitung das Recht vor, die Liste von Akquisitionen anzupassen, falls neue Akquisitionsmöglichkeiten hinzukommen.

#### B. Finanzierung von Investitionen in Bau- und Renovierungsvorhaben

Der Fonds SOLVALOR 61 führt regelmässig Bau- oder Renovierungsarbeiten an den Gebäuden seines Portfolios durch. Ziel ist es, das Verdichtungspotenzial des Bestands auszuschöpfen und das wirtschaftliche Alter des Portfolios durch energetische Sanierungen, ergänzt durch Neubauten, zu verjüngen.

Der Emissionserlös wird zur Finanzierung von Renovierungen, Erweiterungen/Aufstockungen oder Neubauten im Auftrag des Fonds SOLVALOR 61 verwendet. Zu diesen Vorhaben gehört die Baugenehmigung für die Renovierung und Erweiterung eines Gebäudes aus dem Portfolio in der Avenue du Bois 8 in Ecublens. Der geschätzte Investitionsbetrag sowie die Zielrendite sind nachfolgend aufgeführt:

Kanton	Gemeinde	Typ	Status	Investitionsbetrag	Bruttoertrag
VD	Ecublens	Wohnliegenschaft	Im Bau / in Renovierung	CHF 14.4 Mio.	4.4%

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, den Emissionserlös für andere, oben nicht aufgeführte Bau-/Renovierungsmaßnahmen zu verwenden.

#### C. Reduzierung der Hypothekarschulden

Der Emissionserlös wird ausserdem für den Abbau der Hypothekarschulden des Fonds verwendet, mit dem Ziel, die Verschuldungsquote auf einem moderaten Niveau zu halten.

#### Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

Am 17. Mai 2021 wurden 562'701 neue Fondsanteile ausgegeben. Ausser dieser Emission gab es in den letzten drei Jahren keine weiteren Emissions- oder Rücknahmetransaktionen des Fonds.

## Kursentwicklung



Quelle: Bloomberg per 3 Mai 2024

## Kursentwicklung in Zahlen

Die Kursentwicklung der Anteile präsentiert sich wie folgt (Schlusskurse in CHF):

Anteile SOLVALOR 61	2020	2021	2022	2023	2024
Höchst	347.5	343.0	332.5	296.0	303.0
Tiefst	250.5	297.0	228.0	260.3	285.0

Quelle: Bloomberg

## Ausschüttungen total (brutto in CHFm)

Anteile SOLVALOR 61	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Ausschüttung	23.4	23.9	26.8	26.8	26.8

Quelle: Jahresberichte

## Ende Geschäftsjahr / Couponszahlungen

30. Juni / Oktober

## Gründung / Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

30. Juni 1961 / Juli 2023

## Dokumente

Die Geschäftsberichte des Fonds können bei Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne gratis bestellt oder auf der Internetseite [www.realstone.ch](http://www.realstone.ch) abgerufen werden.

## Wesentliche Veränderungen seit dem 31. Dezember 2023

Seit dem letzten Halbjahresabschluss am 31. Dezember 2023 haben sich in der Finanzlage des Fonds SOLVALOR 61 folgende wesentliche Veränderungen ergeben:

- März 2024: Erwerb einer Wohnliegenschaft in Yverdon-les-Bains zu einem Kaufpreis von CHF 20.1 Mio.
- April 2024: Erwerb einer Wohngebäudekomplex in Nyon zu einem Kaufpreis von CHF 140.0 Mio.

## Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Die Realstone SA übernimmt die Verantwortung betreffend den Inhalt dieses Emissionsprospektes und bestätigt, dass ihres Wissens die in diesem Emissionsprospekt aufgeführten Informationen richtig sind und keine wesentlichen Informationen weggelassen worden sind.

Lausanne, 3. Mai 2024

## Realstone SA



---

Julian Reymond  
CEO



---

Guillaume Fahrni  
CFO





FONDS IMMOBILIER SUISE  
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS  
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

22

23



JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2023

<b>01</b>	<b>Einleitung</b>	
	Präsentation	04
	Mitteilung der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Lage am Immobilienmarkt	09
<b>02</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	
	Einhaltung, Kontrolle und Benchmark	12
	ESG-Aktionsplan	13
	Umweltrelevante Kennzahlen	14
	Pfad zur Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Emissionen	15
	Die Energiewende beschleunigen: eine auf 10 Jahre angelegte Strategie	16
<b>03</b>	<b>Immobilienbestand</b>	
	Neue Erwerbe	19
	Geliefertes Projekt	20
	Laufende Bau- und Renovierungsprojekte	21
	Perspektiven	23
<b>04</b>	<b>Bericht zum Geschäftsjahr</b>	
	Fondsvermögen	25
	Ergebnis des Geschäftsjahres	26
<b>05</b>	<b>Jahresrechnungen und wichtige Hinweise</b>	
	Vermögensrechnung	28
	Erfolgsrechnung	29
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	30
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	31
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	31
	Vergütungssätze	32
	Dividendenausschüttung	32
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	33
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	34
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	35
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	35
<b>06</b>	<b>Liegenschaften</b>	
	Zusammensetzung des Bestands	37
	Liegenschaftenbestand	38
<b>07</b>	<b>Bericht der Prüfstelle</b>	
	Bericht der Prüfstelle	65
<b>08</b>	<b>Rechtliche Hinweise</b>	
	Impressum	68
	Disclaimer	68

# 01

# Einleitung



Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich und an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, UBS Switzerland AG in Zürich, erstellt.

Der Fonds wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Er gründet auf einem Kollektivanlagevertrag, gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zur Anzahl erworbener Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und den Fonds gemäss den Bestimmungen von

## Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich ist

Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Rue Guye 1, 3, 5, 7, Genf



# Mitteilung der Fondsleitung

## Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Anleger und Anlegerinnen,

Der Abschluss des Geschäftsjahres per 30. Juni 2023 bestätigt erneut die Solidität des Fonds Solvalor 61. Seit Juni 2022 musste sich der Schweizer Immobiliensektor schneller als in den Jahren von 2005–2008 auf einen beispiellosen Anstieg der Leitzinsen, und damit dem Ende der Ära der Negativzinsen, einstellen. Trotz dieser einschneidenden Veränderung konnte der realisierte Erfolg des Fonds Solvalor 61 im Vergleich per Vorjahr um 1.40 % gesteigert werden – bei einem Wachstum der Mieteinnahmen von 2.71% und einer stabilen Dividende von CHF 5.30 pro Anteil. Die niedrige Fremdfinanzierungsquote des Fonds von 15.67 % per 30. Juni 2023 stellt im aktuellen Kontext einen wichtigen Resilienzfaktor dar.

Diese bemerkenswerten Erfolge belegen die Exzellenz des Immobilienportfolios des Fonds Solvalor 61. Er besteht zu 96 % aus Wohnliegenschaften und ist damit der «reinste» börsennotierte Fonds für Wohnliegenschaften auf dem Markt. Die zentralen Standorte und Qualität der Immobilien machen diese für Mieter natürlich attraktiv.

Darüber hinaus sind diese erzielten Erfolge das Ergebnis der Vermögensverwaltung des Fonds Solvalor 61, die auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtet ist. Wichtige Projekte schreiten voran, insbesondere die beiden im Bau befindlichen Immobilien und die fünf laufenden Aufstockungen in Lausanne und Genf. Der Schwerpunkt liegt auf der Realisierung der Mietreserve durch die Verbesserung der Qualität der Liegenschaften: Fast 50 Wohnungsrenovierungen wurden durchgeführt, wodurch der Mieterspiegel um mehr als 10 % der investierten Summen erhöht werden konnte.

Unsere Philosophie Real Impact treibt uns an, noch weiterzugehen. Da der zukünftige Wert eines Immobilienportfolios massgeblich von seiner Nachhaltigkeit abhängt, hat die Verbesserung der Energieeffizienz für uns Priorität. Deshalb beabsichtigen wir, fast die Hälfte der Liegenschaften des Portfolios bis 2031 zu sanieren. Diese Renovierungen bereiten das Portfolio auf mögliche regulatorische Änderungen hinsichtlich der Energieeffizienz von Immobilien vor, einschliesslich einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 82 % im Vergleich zu dem im Klimagesetz vorgesehenen Niveau von 1990.

Realstone SA ist bestrebt, der nachhaltigste, innovativste und erfolgreichste Immobilienvermögensverwalter der Schweiz zu sein, sowohl für Investoren als auch für Mieter. Deshalb entwickeln wir das Portfolio weiter, auf eine Weise, von der alle Stakeholder profitieren. Auch deshalb wollen wir neue Akquisitionen tätigen, um das Portfolio zu vergrössern und seine Einzigartigkeit zu stärken. Solvalor 61 ist nun offen für Sacheinlagen, die es den Eigentümern ermöglichen, ihre Immobilien gegen Fondsanteile zu tauschen und so die erzielten Renditen zu optimieren. Laufende Bauprojekte, Renovierungen, Akquisitionen: Das sind die Wertschöpfungschancen, die Solvalor 61 nutzen möchte. Wir sind zuversichtlich, dass sie die künftige positive Entwicklung der Erträge des Fonds in den kommenden Jahren prägen werden.

## Diese bemerkenswerten Erfolge belegen die Exzellenz des Immobilienportfolios des Fonds Solvalor 61

Wir wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, eine anregende Lektüre dieses Jahresberichts 2022-2023.

**Julian Reymond**  
CEO, Realstone SA

**Guillaume Fahrni**  
CFO, Realstone SA

**Alberto Simonato**  
Mitglied der Geschäftsleitung, Realstone SA

## CHF 1.44 Milliarden Verwaltetes Immobilienvermögen



**113**

Liegenschaften  
im Bestand zum  
30.06.2023



Dividende pro  
Anteil,  
ausgezahlt zum  
04.10.2023

**2896**

Wohnungen in  
Solvalor 61



Reduzierung der CO<sub>2</sub>-  
Emissionen pro m<sup>2</sup> in  
2022

Durchschnittliche  
CO<sub>2</sub>-Emissionen im 2022  
**25.61 kg/m<sup>2</sup>/Jahr**

durchschnittliche  
Energieintensität in 2022  
**122.3 kWh /m<sup>2</sup>/Jahr**

Photovoltaik-Leistung  
zum 30.06.2023

**718 kW**

# Kennzahlen

Kennzahlen	am 30.06.2023 CHF	am 30.06.2022 CHF
Gesamtvermögen	1'447'868'182.78	1'299'889'630.09
Nettofondsvermögen	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Verkehrswert der Liegenschaften	1'442'378'000.00	1'294'880'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	35'521'000.00	24'364'000.00
Börsenkurs	266.00	265.00
Anzahl Liegenschaften	113	110

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
30.06.2023	5'064'311	1'168'470'291.51	230.73	5.30	0.00	5.30
30.06.2022	5'064'311	1'096'868'119.36	216.59	5.30	0.00	5.30
30.06.2021	5'064'311	1'053'354'640.15	208.00	5.30	0.00	5.30

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie	am 30.06.2023	am 30.06.2022
Mietzinsausfallrate	1.39 %	2.87 %
Fremdfinanzierungsquote	15.67 %	12.51 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.00 %	68.06 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.74 %	0.74 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.76 %	0.64 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	8.97 %	6.68 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	7.32 %	5.58 %
Ausschüttungsrendite	1.99 %	2.00 %
Ausschüttungsquote	95.83 %	97.17 %
Agio	15.29 %	22.35 %
Anlagerendite	9.20 %	6.85 %

Periode	2023	2022	5 Jahre	Berichtsjahr 2022/2023
<b>Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)</b>				
Solvalor 61	-1.75 %	-16.07 %	16.45 %	2.69 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	-0.40 %	-15.17 %	17.87 %	-0.74 %

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen und -spesen sind in den Performancezahlen nicht berücksichtigt.

• Vom 1. Januar bis 30. Juni 2023.

• Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT), umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

# Organisation

## Fondsleitung

### Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

## Verwaltungsrat

### Yann Wermeille

Präsident

### Yvan Schmidt

Vizepräsident

### Esteban Garcia

VR-Mitglied

## Geschäftsleitung

### Julian Reymond

CEO

### Guillaume Fahrni

CFO (seit dem 1. Januar 2023)

### Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

## Schätzungsexperten

### Denise Dupraz

Architektin

1066 Epalinges  
(bis zum 31. Dezember 2022)

### Michel Grosfillier

Architecte EAUG/SIA

1214 Vernier  
(bis zum 31. Dezember 2022)

### CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille und  
Laurence Corminboeuf  
(seit dem 1. August 2022)

### Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und  
Vincent Clapasson  
(seit dem 1. August 2022)

## Depotbank

### UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45  
8001 Zürich

## Prüfungsgesellschaft

### PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45  
1009 Pully

## Liegenschaftsverwaltungen

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

### Brollet SA

1227 Carouge

### Burriplus immobilien-treuhand

3005 Bern

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Gerama SA

1701 Freiburg

### Grange & Cie SA

1208 Genf

Das Portfolio des Immobilienfonds Solvalor 61 konzentriert sich auf Wohnliegenschaften mit ausgezeichneter Lage in den urbanen Zentren der Westschweiz, hauptsächlich in den Städten Lausanne und Genf sowie in der Genferseeregion.

Die Anlagestrategie zielt auf langfristige Wertschöpfung ab. Die Anlageziele konzentrieren sich somit auf drei Kernbereiche:

- Investitionen in Wohnimmobilien in urbanen Gebieten mit einer hohen Nachfrage, in Liegenschaften mit grossem Potenzial für langfristige Wertsteigerung;
- Ausschöpfung des Potenzials des vorhandenen Bestands durch Renovierungs- und Verdichtungsmassnahmen;

- Erfüllung von stringenten Nachhaltigkeitsstandards durch energetische Renovierungen ergänzt durch die Entwicklung oder den Erwerb neuer Immobilien

Die Fondsleitung ist bestrebt, die operativen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2031 auf 20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr (Energiebezugsfläche, EBF) zu reduzieren.

Wie bereits in den vergangenen Jahren ist die Vermögensverwaltung des Fonds, die auf einer langfristigen Anlageplanung basiert, der Schlüssel zur Stabilität und Solidität der Wertentwicklung von Solvalor 61.

## Lage am Immobilienmarkt

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist das markanteste Ereignis des Vorjahres zweifellos die Rückkehr der längst verschwunden geglaubten Inflation. Allerdings war die Schweiz weniger betroffen als ihre europäischen Nachbarn – mit einer Inflationsrate von 2.2% zwischen Mai 2022 und Mai 2023<sup>1</sup> gegenüber durchschnittlich 7.0% in der Eurozone<sup>2</sup>. Wir beobachten auch eine Abschwächung des Inflationsdrucks seit Anfang 2023, mit einem weniger ausgeprägten Anstieg in den letzten Monaten des laufenden Geschäftsjahres.

Um die hartnäckige Inflation zu bekämpfen, griffen die westlichen Zentralbanken auf Zinserhöhungen zurück, die in ihrem Umfang und Geschwindigkeit beispiellos waren. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) folgte diesem Trend und erhöhte ihren Leitzins von - 0.75% im Juni 2022

### Die SNB erhöhte ihren Leitzins von -0.75% im Juni 2022 auf 1.75% im Juni 2023

auf 1.75% im Juni 2023<sup>3</sup> und bewirkte damit eine weitaus schnellere Zinserhöhung als die vorherige Zinserhöhung in den Jahren 2005 bis 2008. Das logische Ergebnis war ein deutlicher Anstieg der Hypothekarkreditkosten, die im Juli 2023 bei einer 5-jährigen Hypothek auf über 3% stiegen<sup>4</sup>. Das Schweizer BIP verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 ein bescheidenes Wachstum von 0.5%<sup>5</sup>.

Dieses wirtschaftliche Umfeld schafft heute grosse Unsicherheit: Wie lange wird die Inflation andauern? Wie weit können die Zinsen steigen?

<sup>1</sup> Landesindex der Konsumentenpreisindex im Mai 2023, Bundesamt für Statistik, 5. Juni 2023.

<sup>2</sup> Jährliche Inflationsrate der Eurozone, Eurostat, 2. Mai 2023.

<sup>3</sup> Aktuelle Zinssätze und Wechselkurse, Schweizerische Nationalbank.

<sup>4</sup> Hypothekenzinsprognosen, Credit Suisse, 11. Juli 2023.

<sup>5</sup> Bruttoinlandsprodukt im 1. Quartal 2023, SECO - Staatssekretariat für Wirtschaft, 30. Mai 2023.

Nähern wir uns einer abrupten Wende der Wirtschaft, wie der schmerzliche Zusammenbruch der Credit Suisse im März 2023 vermuten liess?

Während es schwierig ist, eine definitive Antwort auf diese Fragen zu geben, glauben wir, dass jede Situation der Ungewissheit sowohl Risiken als auch Chancen schafft, was insbesondere für den Schweizer Immobilienmarkt gilt.

## Jede Situation der Ungewissheit kann Chancen schaffen, was insbesondere für den Schweizer Immobilienmarkt gilt

Beginnen wir mit den Risiken, die real sind und die Branche belasten. Der Anstieg der Hypothekarzinsen erhöht nicht nur die Belastungen der Immobilienfonds, sondern verringert auch die Renditelücke zwischen Immobilienanlagen und Bundesobligationen, die heute zwischen 150 und 200 Basispunkten liegt (gegenüber 300 Basispunkten Anfang 2021)<sup>•</sup>. Darüber hinaus erschwert der Anstieg der Baukosten, der sich im April 2023 auf 4.3% im Jahresvergleich belief<sup>•</sup>, die Rentabilität von Entwicklungsprojekten.

Vor diesem Hintergrund zeigen sich Schweizer Immobilienanlagen jedoch äusserst widerstandsfähig und im Vergleich zu Obligationen nach wie vor attraktiv. Nach einem starken Rückgang im ersten Halbjahr 2022 ist der SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index zwischen Ende Juni 2022 und 2023 bei -0.74% leicht gesunken.

Diese Widerstandsfähigkeit ist ein Zeichen dafür, dass Wohnimmobilien über viele Trümpfe verfügen, die es ihnen ermöglichen, sich im aktuellen Kontext zu behaupten.

Erstens bieten Immobilien einen Schutz vor Inflation, die sich in steigenden Mieten niederschlagen kann. Die Erhöhung des Referenzhypothekarzinzssatzes um 0.25% im Juni 2023 erlaubt es, einige Mieten um 3% zu erhöhen, in Plus von 40% des Anstiegs des Verbraucherpreisindex (VPI), und weitere Erhöhungen sind in den nächsten Monaten zu erwarten. Ein Zeichen dafür, dass einige Eigentümer diese Erhöhungen bereits umgesetzt haben, ist der Mietpreisindex zwischen Juli 2022 und Juli 2023 um 1.3% gestiegen<sup>•</sup>. Darüber hinaus erfüllen Immobilien vor al-

lem die 10 Nachfrage nach Wohnraum, und dieser Bedarf ist nach wie vor gross in der Schweiz. Gemäss den vom Bundesamt für Statistik erstellten Szenarien<sup>•</sup> dürfte die Schweizer Bevölkerung bis 2050 die 10-Millionen-Marke überschreiten. Gleichzeitig nimmt die Bautätigkeit weiter ab<sup>•</sup>. Allein 2022 überstieg die Nettozuwanderung in die Schweiz 80'000 Personen<sup>•</sup>, während nur 11'600 Wohnungen und 6600 Einfamilienhäuser gebaut wurden<sup>•</sup>.

Dieses starke Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage begünstigt Wohnimmobilien, wobei mittelfristig ein Rückgang der Leerstandsrate zu erwarten ist. Das Ungleichgewicht dürfte vor allem die Genferseeregion betreffen, wo die Bevölkerung voraussichtlich schneller wachsen wird als im Rest der Schweiz.

Wir glauben, dass dieser Kontext viele Möglichkeiten schafft. Auf dem Transaktionsmarkt ist der Wert von Renditeliegenschaften seit Anfang 2023 tendenziell rückläufig: Obwohl schwer zu quantifizieren, konstatieren einige Beobachter bereits einen Preisverfall von fast 12%<sup>•</sup>. Aufgrund seiner sehr niedrigen Fremdfinanzierungsquote ist Solvalor 61 gut positioniert, diese Möglichkeiten zu nutzen, und beabsichtigt, diese Ausgangslage für Akquisitionen zu nutzen.

Die zweite Chance ergibt sich aus dem Gebot der Nachhaltigkeit. Allmählich verschärft sich der rechtliche Rahmen und verlangt von den Eigentümern die Durchführung von Renovierungsarbeiten. Das kürzlich in einem Referendum verabschiedete Klimagesetz schreibt bis 2040 eine Reduzierung der Emissionen des Gebäudesektors um 82% gegenüber dem Stand von 1990 vor. Solvalor 61 hat diese Veränderungen vorweggenommen und ehrgeizige Renovierungsarbeiten im gesamten Bestand geplant. Die Planung dieser Arbeiten ermöglicht es, die Auswirkungen für die Investoren zu minimieren und einen modernen und nachhaltigen Bestand zu gewährleisten, eine Voraussetzung, um für Mieter attraktiv zu sein.

Indem wir Wohnimmobilien und Nachhaltigkeit zu den beiden tragenden Säulen unserer Strategie machen, sind wir überzeugt, dass Solvalor 61 die aktuellen Unsicherheiten nicht nur überwinden, sondern auch in Chancen zum Nutzen der Anleger umwandeln kann.

<sup>•</sup> *KI und Metaversum: Hype oder Revolution?*, Immobilienmonitor Schweiz Q2-2023, Credit Suisse, 6. Juni 2023, S. 20.

<sup>•</sup> *Preiserhöhung im Baugewerbe um 1.0% im April 2023*, Bundesamt für Statistik, 22. Juni 2023.

<sup>•</sup> *Mietpreisindex*, Bundesamt für Statistik, 3. August 2023.

<sup>•</sup> *Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2050: Wachstum, Alterung und Konzentration rund um die grossen Städte*, Bundesamt für Statistik, 28. Mai 2020.

<sup>•</sup> *Im Zeichen von Zinswende und Knappheit*, Schweizer Immobilienmarkt 2023, 14. März 2023, S. 25.

<sup>•</sup> *Ausländerstatistik 2022*, Bundesrat, Portal der Schweizer Regierung, 16. Februar 2023.

<sup>•</sup> *Im Zeichen von Zinswende und Knappheit*, Schweizer Immobilienmarkt 2023, 14. März 2023, S. 14.

<sup>•</sup> *Der Boom ist vorbei: Die Immobilienpreise fallen*, Neue Zürcher Zeitung, 25. Mai 2023.

# 02

## Nachhaltigkeit



# Einhaltung, Kontrolle und Benchmark

Die Fondsleitung Realstone SA verfolgt ihrer Philosophie Real Impact, die darin besteht, verantwortungsbewusst und nachhaltig zu handeln und dabei jeder Handlung einen Sinn zu verleihen. Dies zeigt sich in der Umsetzung konkreter Aktionen, die sich um die vier strategischen Achsen ihrer Verantwortung EESG (Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance) drehen.

## UN Global Compact

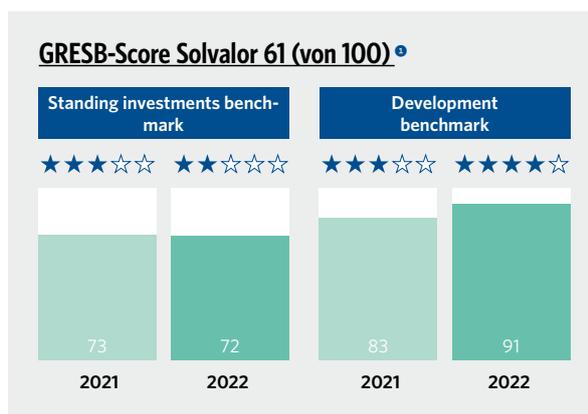
Realstone SA hat 2020 den Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) unterzeichnet und setzt sich für die Förderung der Grundwerte im Zusammenhang mit der Achtung der Umwelt und der Menschenrechte sowie für bewährte Praktiken in den Bereichen Nachhaltigkeit, Arbeitsbedingungen und Korruptionsbekämpfung ein. Indem Realstone SA die Verantwortung für die Folgen ihrer Aktivitäten übernimmt, versucht das Unternehmen auch, seine eigene Branche positiv zu beeinflussen. Sie strukturiert ihre Bemühungen um 9 der 17 von der UNO definierten Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs).



## GRESB-Benchmark

Im Sinne der Transparenz und zur Stärkung der Nachhaltigkeit nimmt der Fonds Solvalor 61 seit 2021 am globalen ESG-Benchmark des GRESB für Immobilienvermögen teil, um seine ESG-Strategie zu überprüfen und zu optimieren. Diese internationale Benchmark umfasst mehr als 1800 Unternehmen, die Immobilien im Wert von USD 8600 Milliarden verwalten. Sie basiert auf einem Bewertungsinstrument mit standardisierten Kriterien, die die Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten

erleichtern. Für die Verbesserung des Ratings des Fonds Solvalor 61 werden drei Arbeitsbereiche vorgesehen: die Überprüfung der Relevanz und Qualität der gesammelten Energiedaten, die Kennzeichnung von Liegenschaften und die Erhebung von Daten über die Abfallbewirtschaftung.



## ESG-Aktionsplan

Der Fonds Solvalor 61 verfolgt das Ziel, seinen operativen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck zu reduzieren. Zu diesem Grund plant der Fonds unter anderem die Renovierung seiner Liegenschaften und die Steigerung der Produktion erneuerbarer Energie durch Photovoltaik-Kraftwerke auf dem Dach. Die Fondsleitung hat eine Überprüfung der Energieeffizienz der Liegenschaften durchgeführt, um diese Arbeiten und die damit verbundenen Investitionen zu planen (Seite 16).

Auch die Mieter stehen an erster Stelle. Um ihren Zufriedenheitsgrad und ihre Erwartungen besser zu verstehen, wird jedes Jahr eine Umfrage durchgeführt, um das Dienstleistungsangebot zu verbessern und konkrete Massnahmen in der Liegenschaft vorzuschlagen.

Realstone SA verfolgt eine ESG-Strategie, deren Ergebnisse jedes Jahr in ihrem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht werden und auf ihrer Website verfügbar sind. Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt den Aktionsplan des Fonds Solvalor 61 sowie seinen Stand am 30. Juni 2023.

<sup>9</sup> Die Benchmark « Standing investments » bezieht sich auf das Portfolio der bestehenden Vermögenswerte, während die Benchmark « Development » die im Bau befindlichen Immobilien umfasst.

		Weg zur CO <sub>2</sub> -Neutralität			
Verringerung der CO <sub>2</sub> -Emissionen des verwalteten Immobilienbestands					
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 30.06.2023	Fortschritt <sup>•</sup>
<b>Umwelt</b>    	<b>Energieoptimierung</b>				
	Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	100 %	71 %	+4 %
	Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	79 %	+10 %
	<b>Energiewende</b>				
	Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	60 % <sup>•</sup>	28 % <sup>•</sup>	+1 %
	Verringerung der CO <sub>2</sub> -Emissionen	CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/m <sup>2</sup> /Jahr] (Scopes 1+2)	≤ 20 kg/m <sup>2</sup> /Jahr	25.61 kg/m <sup>2</sup> /Jahr <sup>•</sup>	-16.8 %
<b>Erzeugung erneuerbarer Energie</b>					
	Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	3000 kW <sup>•</sup>	718 kW	+17 %

		Der Mensch im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten			
Zufriedenheit unserer Stakeholder					
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 30.06.2023	Fortschritt <sup>•</sup>
<b>Soziales</b>  	<b>Wohlbefinden der Mieter</b>				
	Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	7/10	6.95/10	+0.85
	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	79 %	+10 %
	Beitrag zu einer verantwortungs-bewussteren Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen ausgestattet sind [%]	40 %	2 % 48 von 2002 Plätzen ausgestattet	N/A (neues Ziel)

		Transparenz und Langfristigkeit			
Stärkung unserer Unternehmensführung					
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 30.06.2023	Fortschritt <sup>•</sup>
<b>Governance</b>   	<b>UNGC (United Nations Global Compact)</b>				
	Jährliche Überprüfung der SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Rapport de durabilité 2022 publié en mai 2023	N/A
	<b>GRESB (globaler ESG-Benchmark für Immobilienvermögen)</b>				
	Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark	GRESB-Score [von 100]	80 Punkte	72 Punkte	-1 Punkte
	Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Development Benchmark	GRESB-Score [von 100]	95 Punkte	91 Punkte	+8 Punkte
	<b>GRI (Global Reporting Initiative)</b>				
Standardisierung unseres jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Anpassung an GRI-Standards	Erhöhung der Transparenz gegenüber unseren Investoren	Die Informationen des Nachhaltigkeitsberichts 2022 werden gemäss den GRI-Standards 2016 mitgeteilt	N/A	

- Im Vergleich zum vorherigen Geschäftsbericht (30. Juni 2022).
- Stand am 31.12.2022.
- Nach einer eingehenden Analyse des Umweltprofils jeder Liegenschaft wurde dieses Ziel für 2031 im Berichtsjahr korrigiert, um das tatsächliche Potenzial des Bestands besser widerzuspiegeln.

# Umweltrelevante Kennzahlen

Um die Energiedaten seines Immobilienbestands wiederzugeben, verwendet der Fonds Solvalor 61 die Umweltrelevanten Kennzahlen, die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht werden: Abdeckungsgrad Energieintensität, Kohlenstoffintensität und Energiemix. Der berücksichtigte Perimeter schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften aus, da die vollständigen Daten zu ihrem Energieverbrauch nicht erhoben werden konnten. Diese Kennzahlen basieren auf der Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften<sup>o</sup>. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind ergänzende Kennzahlen zu der von AMAS.

## Gemessene und nicht geschätzte Daten

Realstone SA berechnet den tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck der Liegenschaften auf der Grundlage der realen Messungen des Verbrauchs fossiler Energieträger und verwendet dann die Umrechnungsfaktoren der Norm SIA 380:2015 für energetische Berechnungen von Gebäuden, ohne jährliche Klimakorrekturen. Diese von AMAS anerkannte und empfohlene Berechnungsmethode ersetzt die zuvor verwendete Norm SIA 2031:2009. Die Änderung der Methode hat zur Folge, dass die berechneten CO<sub>2</sub>-Emissionen sinken.

## Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil des EBF des Bestands an, der über Energieverbrauchsdaten verfügt. Es wurden verschiedene Prozesse eingeführt, um auf die fehlenden Elemente zuzugreifen, um letztendlich eine Quote von 100 % zu erreichen und die Qualität der Daten zu verbessern.

## Energieintensität

Der Energieverbrauch umfasst Heizung und Strom für die Gemeinschaftsräume sämtlicher Liegenschaften des Portfolios. Dies ermöglicht es, die Immobilienfonds miteinander zu vergleichen, sowie den Fortschritt jedes einzelnen.

## Kohlenstoffintensität

Als Indikator für die CO<sub>2</sub>-Emissionen bezogen auf das EBF basiert die CO<sub>2</sub>-Intensität auf der Norm SIA 380:2015. Der berücksichtigte Umfang umfasst die Scopes 1 und 2, d. h. direkte und indirekte Emissionen aus dem Heizen und dem Elektrizitätsverbrauch der Gemeinschaftsräume.

## Energiemix

Der Energiemix, der sowohl fossile als auch nicht-fossile Energieträger umfasst, gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (berechnet in % der EBF). Damit lässt sich messen, wie weit das Ziel, bis 2031 60 % der EBF ohne fossilen Energien zu beheizen, noch entfernt ist.

## Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Anstrengungen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu erhalten.

## Photovoltaik-Leistung

Die Erzeugung von Photovoltaik-Energie erfüllt mehrere Nachhaltigkeitsziele im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien. Sie ermöglicht den Mietern auch, von dekarbonisiertem und lokalem Strom zu Vorzugspreisen zu profitieren. Neue Anlagen, die in den kommenden Jahren geplant sind, werden die Produktion erhöhen.

## Zustand des Immobilienbestands Solvalor 61

### Abdeckungsgrad



**Energiebezugsfläche (EBF)**  
283'896 m<sup>2</sup>

### Energieintensität



**Verbrauch**  
122.3 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**Jährlicher Fortschritt**  
-8.4%

### Kohlenstoffintensität



**CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
25.61 kg/m<sup>2</sup>/Jahr  
**Jährlicher Fortschritt**  
-16.8%

### Wasserverbrauch



**Verbrauch**  
1.12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/Jahr  
**Jährlicher Fortschritt**  
-9.6%

### PV-Leistung



**Leistung**  
718 kW  
**Jährlicher Fortschritt**  
+17%

### Energiemix



Die Daten zur PV-Leistung werden von Local Energy SA zum 30.06.2023 geliefert. Alle anderen Daten werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2022 im Energiemonitoringbericht 2022 gesammelt und aufbereitet, der über einen ISAE 3402-Bericht des Typs 1.

<sup>o</sup> Bisher wurde der EBF jeder Liegenschaft aus den GEAK/Minergie-Zertifikaten entnommen oder von Signa Terre SA geschätzt. Derzeit wird er von einer externen Fachstelle zertifiziert, um die Genauigkeit der Energiedaten weiter zu verbessern.

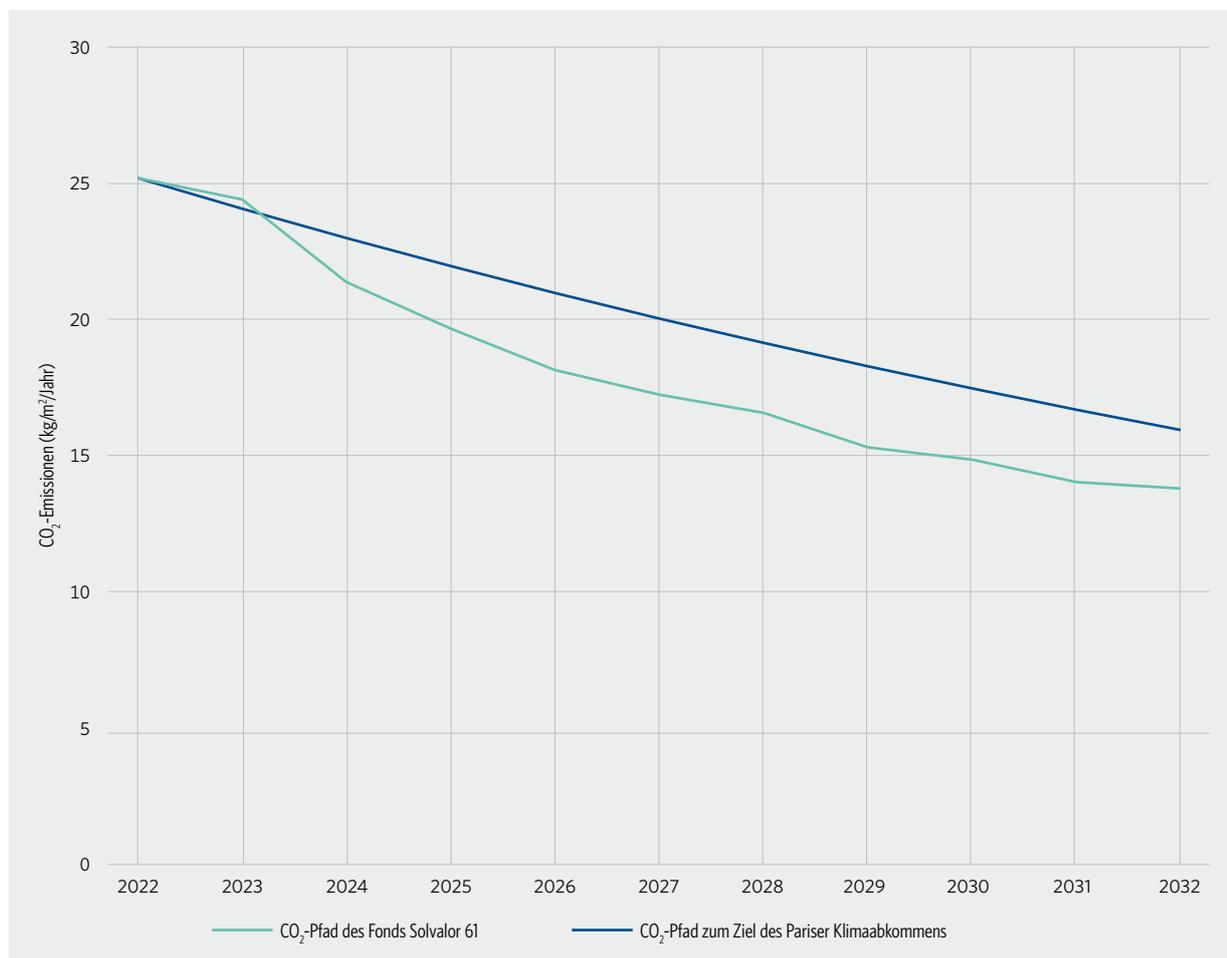
# Pfad zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen

Die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienbestands des Fonds Solvalor 61 ist eines der Hauptziele des ESG-Aktionsplans, der von der Fondsleitung Realstone SA eingeführt wurde. Das Ziel, diese Emissionen auf unter 20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr zu senken, wurde am 13. Juli 2023 in den Fondsvertrag aufgenommen. Im Einklang mit ihrer Philosophie Real Impact und ihrem Ziel der kontinuierlichen Verbesserung betrachtet die Realstone SA diesen Grenzwert als ersten Schritt.

Die untenstehende Grafik zeigt den projektierten Pfad der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Fonds Solvalor 61 für die nächsten Jahre. Dieser Pfad berücksichtigt die geplante Renovierung der thermischen Gebäudehüllen sowie den geplanten Ersatz der fossil betriebenen Heizungen bis 2031 (Ziel: 60 % des EBF), wie dies im zehnjährigen Aktionsplan auf Seite 16 vorgesehen ist und bereits im Prozess der Umsetzung ist.

Die Fondsleitung führt Analysen durch, um diese Entwicklung mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss innerhalb von 10 Jahren um 45 % zu reduzieren, in Einklang zu bringen (also durchschnittlich 4.5 % pro Jahr), um den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf 1.5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

Da einige CO<sub>2</sub>-Emissionen unvermeidbar sind, wird eine mögliche Kompensation dieser Emissionen geprüft, um sie sowohl in der Entwicklung des Fonds Solvalor 61 als auch in seine Bilanz nach 2031 zu berücksichtigen.



# Die Energiewende beschleunigen: eine auf 10 Jahre angelegte Strategie

Mit ihrer Philosophie Real Impact, die darauf abzielt, verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln und jeder Massnahme einen Sinn zu geben, hat Realstone SA die Energieeffizienz der Immobilien des Fonds Solvalor 61 überprüft. Diese Überprüfung ermöglichte es, Liegenschaften mit Bedarf zu identifizieren und einen Sanierungsplan für das gesamte Portfolio zu erstellen. Mehrere Kriterien wie CO<sub>2</sub>-Emissionen, Art des Heizsystems, Energieintensität, verfügbarer finanzieller Spielraum oder auch die Durchführbarkeit des Vorhabens wurden für die Bewertung berücksichtigt.

Das Ergebnis ist eine Liste von rund 50 Renovierungsprojekten, die bis 2031 geplant werden. Im Jahr 2024 werden die ersten Projekte mit mehr als 10 geplanten Baustellen gestartet.

**Dies wird die grösste Renovierung sein, die jemals im Solvalor 61 Immobilienbestand in den letzten Jahrzehnten durchgeführt wurde**

Die zu ergreifenden Massnahmen wurden für jedes Gebäude einzeln festgelegt. Sie reichen von der Fassadendämmung über den Austausch der Fenster bis hin zum Austausch der Heizsysteme und der Installation von Photovoltaikmodulen. Die Arbeiten an allen ausgewählten Liegenschaften werden planmässig bis 2031 aufgenommen. Bei der Definition der Sanierungsstrategie wurde besonderes Augenmerk auf das Kriterium der Wirtschaftlichkeit gelegt. Die Renovierungskosten wurden im Voraus geschätzt und weitgehend in die Portfoliobewertung einbezogen. Eine stringente Planung ermöglicht es, Sanie-

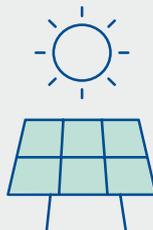
rungskosten langfristig zu amortisieren und die Auswirkungen auf die jährliche Dividende zu begrenzen. Darüber hinaus wird die energetische Renovierung, wenn möglich, mit einer Aufstockung des Gebäudes oder einer Dachbebauung kombiniert – Massnahmen, die oft von den Behörden gefördert werden, in der Erkenntnis, dass das städtische Gefüge der Schweiz verdichtet werden muss, um dem starken Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Diese Strategie der Koppelung von Eingriffen, ermöglicht es, eine einzige Bauperiode für die Immobilie zu planen, um so Mehrkosten zu vermeiden und die Dauer der Unannehmlichkeiten für die Mieter zu reduzieren. Diese Methode wurde zum Beispiel in der Rue des Asters 18 und 20 in Genf angewendet, wo eine vollständige energetische Renovierung zur Erfüllung der Genfer Standards für hohe Energieeffizienz (HPE) mit einer Aufstockung um ein Stockwerk und einer Attikawohnung über das gesamte Gebäude verbunden wurde, und so 16 neue Wohnungen geschaffen wurde. Die gleiche Massnahme wird, wie auf der nächsten Seite beschrieben, auch in der Avenue Victor-Ruffy 12 in Lausanne, durchgeführt.

Ausserdem wird auch die kritische Grösse des Portfolios des Fonds Solvalor 61 sowie seine geografische Konzentration genutzt, um die Kosten zu begrenzen. Ausschreibungen und Gruppeneinkäufe werden derzeit geprüft, um Skaleneffekte zu erzielen.

Neben ihrer energetischen Wirkung verjüngen diese Renovierungen das wirtschaftliche Alter des Immobilienbestands des Fonds. Andererseits ermöglichen sie es, eine mögliche Verschärfung des rechtlichen Rahmens zu antizipieren, was angesichts der immer stärkeren Berücksichtigung von Umwelt- und Klimaproblemen durch die öffentliche Hand sehr wahrscheinlich ist.



≈10 Renovierungen werden im Laufe des Jahres 2024 durchgeführt



≈50 energetisch geplante Renovierungen in den nächsten 10 Jahren



20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr: Ziel für CO<sub>2</sub>-Emissionen im 2031 nach der Renovierungen

Hinzu kommen Neubauten, die nach besonders hohen Standards realisiert wurden und sich sowohl auf die Energieeffizienz des Portfolios als auch auf das wirtschaftliche Alter positiv auswirken dürften. Im Geschäftsjahr 2023-2024 erfolgt die Lieferung des Wohnhauses an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne, das mit 10 Wärmepumpen ausgestattet ist, und die Fortsetzung der Arbeiten an der Avenue Victor-Ruffly 75, ebenfalls in der Waadtländer Hauptstadt, die nach Minergie A-Eco-Standards durchgeführt werden.

Letztlich ist Realstone SA überzeugt, dass diese Strategie einen positiven Einfluss auf alle Stakeholder haben wird. Für Investoren schafft sie langfristigen Wert zwischen steigenden Mieteinnahmen und einer Verjüngung des wirtschaftlichen Alters des Portfolios. Für Mieter senkt sie den Betriebsaufwand und bietet ihnen einen gewissen Schutz vor volatilen Gas- oder Ölpreisen, was attraktive Liegenschaften mit minimalem Leerstand garantiert. Abgesehen von einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen 17

seines Immobilienbestands möchte der Fonds Solvalor 61 das Energiepotenzial der Sonne nutzen, um sauberen und lokalen Strom zu produzieren. Zu diesem Zweck sind Investitionen geplant, um Photovoltaikmodule auf den Dächern von Gebäuden zu installieren, insbesondere bei energetischen Renovierungsarbeiten und Aufstockungen. Diese Strategie generiert eine zusätzliche Rendite für die Investoren und liefert den Mietern erneuerbaren Strom zu Preisen, die unter den Marktpreisen liegen.

Für die Realstone SA ist die energetische Sanierung von zentraler Bedeutung, um den Wert des Portfolios nachhaltig zu steigern und der Zukunft gelassen entgegenzusehen. Mit seinem Zehnjahresplan setzt sich der Fonds Solvalor 61 nachdrücklich für die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks von Wohngebäuden ein und ergreift konkrete Massnahmen, um dieses Ziel zu erreichen.



Die seit Juli 2023 durchgeführten Arbeiten an den Gebäuden an der **Avenue Victor-Ruffly 12 und 14 in Lausanne** veranschaulichen die über zehn Jahre geplante Strategie der Energiewende des Immobilienbestands des Fonds Solvalor 61. Parallel zur Aufstockung eines Stockwerks des ersten der beiden Gebäude, die die Schaffung von 6 neuen Wohnungen (2 x 2.5 Zimmer und 4 x 1.5 Zimmer) für einen zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 89'000 ermöglichen wird, profitieren diese beiden Immobilien von einer vollständigen energetischen Renovierung. Auf diesem Foto sehen wir, dass das Gelände vorbereitet wurde, um eine periphere Entwässerung am Fusse des Gebäudes durchzuführen und eine zusätzliche periphere Isolierung aus extrudiertem Polystyrol (XPS) entlang der Fassade zu verlegen. Die Verlegung dieser Dämmung wird dann bis zum Dach fortgesetzt. Die Fenster werden für eine bessere Wärme- und Schalldämmung durch Dreifachverglasung ersetzt. Das Dach wird ebenfalls erneuert und isoliert, bevor PV-Module mit einer geplanten Leistung von 25 kW installiert werden, mit denen der Strombedarf von 10 durchschnittlichen Haushalten gedeckt werden kann.

# 03

# Immobilienbestand



# Neue Erwerbe

Der Fonds Solvalor 61 hat im Geschäftsjahr 2022-2023 drei Wohnliegenschaften mit einer Gesamtinvestition von CHF 36 Mio. erworben. Diese drei Qualitätsobjekte, die im Folgenden näher vorgestellt werden, befinden sich an zentralen Standorten. Sie stärken die Strategie des Fonds und den Schwerpunkt auf Wohnliegenschaften. Darüber hinaus stehen diese Akquisitionen voll und ganz im Einklang mit dem Ziel der langfristigen Wertschöpfung für Investoren durch die zukünftige Realisierung erheblicher Mietrücklagen.

## Rue de Jaman 1 und 3 / Rue William-Thomi 2, Clarens (VD)



Dieses gemischt genutzte Gebäude befindet sich im Stadtzentrum von Clarens in der Gemeinde Montreux. Es wurde im November 2022 für CHF 12.25 Mio. erworben. Damit können dem Gesamtbestand 1599 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 488 m<sup>2</sup> Gewerbefläche hinzugefügt werden. Die Mietreserve des Gebäudes, die auf mehr als 50 % der Wohnflächen geschätzt wird, macht es zu einem besonders attraktiven Erwerb. Eine Studie ist im Gange, um Gewerbeflächen in Wohnungen umzuwandeln, um Wohncharakter des Portfolios zu maximieren. Diese Akquisition – im Herzen des wichtigen und begehrten Stadtzentrums der Waadtländer Riviera – ermöglicht es, die Standorte des Fonds Solvalor 61 zu diversifizieren und gleichzeitig die Kriterien von Qualität und zentraler Lage beizubehalten, die seine Anlagestrategie charakterisieren.

## Rue de la Filature 42, Carouge (GE)

Diese Wohnimmobilie in der Innenstadt wurde im März 2023 für CHF 9.16 Mio. erworben. Sie verfügt über eine grosse Mietreserve, die auf 60.9 % geschätzt wird, was es ermöglicht, die Renditen im Laufe der Rotatio-



nen der Mieter schrittweise zu erhöhen. Darüber hinaus passt sie vom Wert sowie durch ihre zentrale Lage perfekt in das Portfolio von Solvalor 61. Das Gebäude verfügt über 22 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 872 m<sup>2</sup> sowie einer Gewerbefläche.

## Avenue Peschier 20, Genf

Im Juni 2023 erwarb Solvalor 61 diese Immobilie, die an die sich bereits im Besitz des Fonds befindliche Liegenschaft an der Avenue Peschier 22 grenzt, für einen Gesamtbetrag in Höhe von CHF 14.40 Mio. Dieses Gebäude verfügt über mehr als 2000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 28 Wohnungen. Die Liegenschaft liegt im beliebten Quartier Champel, gegenüber dem Alfred Bertrand Park in einer ausgezeichneten Lage im Einklang mit der Strategie des Fonds Solvalor 61. Die potenzielle Mietreserve wird auf etwa 67.2 % geschätzt und stellt einen bedeutenden Hebel für die mittelfristige Wertschöpfung dar. Darüber hinaus wird die Verwaltung von zwei aneinandergrenzenden Gebäuden – die aus buchhalterischer Sicht getrennt bleiben – es dem Fonds ermöglichen, Einsparungen bei den Betriebskosten der Gebäude zu erzielen.



# Geliefertes Projekt

## Avenue Floréal 12 und 14/Rue Voltaire 7, Lausanne

Die im Februar 2022 begonnenen Arbeiten an diesen Liegenschaften wurden im Juli 2023 nach Abschluss des Berichtsjahres abgeschlossen. Unter Beibehaltung der architektonischen Kohärenz dieses Gebäudekomplexes, der im kantonalen Inventar des Kulturerbes als Note 3 eingestuft ist, wurde der zentrale Teil des Dachgeschosses angehoben, um 6 neue Wohnungen zu schaffen. Die-

se Unterkünfte (5 x 2.5 Zimmer und 1 x 3.5 Zimmer) für eine zusätzliche Mietfläche von rund 340 m<sup>2</sup> mit einem zusätzlichen Jahreseinkommen von CHF 139'080, werden seit der Lieferung am 15. Juli 2023 vermietet. Parallel zu dieser Wertschöpfung wurde bei diesen Gebäude eine Renovierung ihrer Hülle, einer Anpassung der Geländer an die Standards und der Schaffung von zwei Waschküchen im Untergeschoss durchgeführt.



# Laufende Bau- und Renovierungsprojekte



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

## Avenue Victor-Ruffy 75, Lausanne

Dieses Projekt, dessen Arbeiten im Juli 2022 begonnen haben, besteht aus dem Abriss eines teilweise veralteten Gebäudes aus dem Jahr 1933 und dem Wiederaufbau aus Betonfertigteilen eines Gebäudes, das den Minergie- P-Eco-Standards entspricht und an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist, bestehend aus 17 Wohnungen und einer Gewerbefläche von 70 m<sup>2</sup> im Untergeschoss. Im Anschluss an dieses Projekt, dessen Lieferung für Anfang 2024 geplant ist, wird der neue Mieterspiegel dieses Gebäudes nach Ablauf der Sperrfrist gemäss dem Gesetz über die Erhaltung und Förderung des Mietparks (LPPPL) des Kantons Waadt fast CHF 400'000 betragen.

## Rue des Asters 18 und 20, Genf

Die im August 2022 begonnenen Arbeiten ermöglichen die Aufstockung eines Stockwerks und einer Attikawohnung über das gesamte Gebäude, wobei 16 neue Wohnungen geschaffen werden, die zu den bestehenden 80 hinzugefügt werden, für einen zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 382'000 nach einer Sperrfrist. Die Lieferung ist für Ende 2024 geplant. Diese Gebäude im Herzen des

Servette-Quartiers profitieren von einer vollständigen Renovierung ihrer Gebäudehülle und der Gemeinschaftsbereiche, die den Genfer Standards für hohe Energieeffizienz (HPE) entsprechen, mit einem Anschluss an die Fernwärmeversorgung, der einen hervorragenden zukünftigen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck ermöglicht. Die PV-Module auf dem Dach sorgen für Eigenerzeugung von Strom, der den Mietern direkt zur Verfügung gestellt wird. Angestrebt ist eine Stromlieferung in Höhe von 20 kW.

## Rue des Voisins 5, Genf

Die Arbeiten an diesem Gebäude begannen im Juli 2023. Sie ermöglichen eine energetische und akustische Sanierung, um die Genfer Standards für hohe Energieeffizienz (HPE) zu erfüllen, eine Sanierung der Sanitäreanlagen und der Gemeinschaftsbereiche sowie eine Aufstockung mit der Schaffung von 9 zusätzlichen Wohnungen, verteilt auf 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Konkret profitieren die Fassaden von einer neuen umlaufenden Dämmung und Beschichtung. Als Ersatz für den aktuellen Gaskessel wird eine Wärmepumpe installiert. Die Haustüren und Fensterläser werden ausgetauscht. Die Bäder werden saniert,



**Avenue Victor-Ruffly 75, Lausanne**

ebenso die Wasser- und Abwasserleitungen. Die Aufzüge werden ersetzt. Auf dem Dach werden thermische und PV-Solarmodule installiert. Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2025 beginnen. Die zusätzlichen Wohnungen werden einen zusätzlichen Mietzins von CHF 255'000 generieren.

#### **Avenue Victor-Ruffly 12 und 14, Lausanne**

Das erste der beiden Gebäude wird um ein Stockwerk erhöht, so dass 6 neue Wohnungen (2 x 2.5 Zimmer und 4 x 1.5 Zimmer) für einen zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 89'000 geschaffen werden können. Beide Immobilien werden umfassend energetisch saniert durch den Einbau einer zusätzlichen Fassadendämmung, den Austausch der Fenster und die Erneuerung des Daches. Diese neue thermische Hülle sowie der Ersatz des derzeitigen Ölkessels durch einen Anschluss an die kommunale Fernwärmeversorgung werden den CO<sub>2</sub>- Fussabdruck dieser Gebäude erheblich verringern. Auf dem Dach werden PV-Module installiert. Die Geländer der Balkone werden ausgetauscht und das Brandkonzept wird entsprechend wiederhergestellt. Schliesslich ermöglicht der im Untergeschoss durch die Entsorgung der Öltanks frei gewordene Raum die Schaffung von 5 zusätzlichen Kellern. Die Arbeiten haben im Juli 2023 begonnen und werden Anfang 2025 abgeschlossen sein.

#### **Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne**

In idealer Lage in einem ruhigen Quartier im Zentrum der Waadtländer Hauptstadt, in der Nähe des Place Saint-François und des SBB-Bahnhofs, in der Nähe aller Annehmlichkeiten, Arbeitsplätze und öffentlicher Verkehrsmittel, ist diese Wohnimmobilie im Bau Teil eines beispiellosen architektonischen Ansatzes. Das vom Büro

RDR Architects SA entworfene Gebäude wird 40 Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern auf vier Etagen und eine Attikawohnung bieten. Das versetzte Ineinandergreifen der zweistöckigen Module der Wohnungen bietet den zukünftigen Mietern mit einer Deckenhöhe von 2.80 m für Tagesräume einen seltenen Komfort. Darüber hinaus profitieren alle Wohnungen von einer Loggia, die den Bewohnern optimale Helligkeit und zusätzlichen Platz bietet. Diese verschachtelte Struktur findet sich auch an den Aussenfassaden wieder, wo es den visuellen Rhythmus bestimmt und eine neue ästhetische Qualität mit sich bringt. Das Gebäude wird mit 10 Wärmepumpen ausgestattet, während das Dach PV-Module sowie Begrünung erhalten wird. Diese Ausstattung garantiert eine erstklassige und umweltfreundliche Energieeffizienz. Die Vermarktung ist für Ende 2023 mit einem voraussichtlichen Mietpreis von CHF 1.43 Mio. geplant. Diese Immobilie in der Nähe der Gebäude Avenue Sainte-Luce 6 und 8, Avenue de la Gare 36-42 und Rue de la Grotte 5-9 wird die Präsenz des Fonds Solvalor 61 in diesem äusserst beliebten Quartier festigen.

#### **Chemin de Chandieu 22, Lausanne**

Dank der im August 2023 begonnenen Arbeiten wird dieses Gebäude mit der Renovierung seiner Hülle sowie dem Ersatz des derzeitigen Ölkessels durch eine Erdwärmepumpe, die seine CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich reduzieren wird, von einer umfassenden energetischen Renovierung profitieren. Darüber hinaus ermöglicht eine Aufstockung die Schaffung von 6 Wohnungen (2 x 3.5 Zimmer, 2 x 2.5 Zimmer und 2 x 1.5 Zimmer) mit einer Gesamtfläche von 330 m<sup>2</sup>. Der Aufzug wird angepasst, um Zugang zu dieser zusätzlichen Etage sowie zum Untergeschoss zu erhalten. Die Lieferung ist für Ende 2024 geplant und der zusätzliche Mieterspiegel durch die Aufstockung wird CHF 127'000 betragen.

#### **Chemin Gilbert-Trollet 10 und 12, Genf**

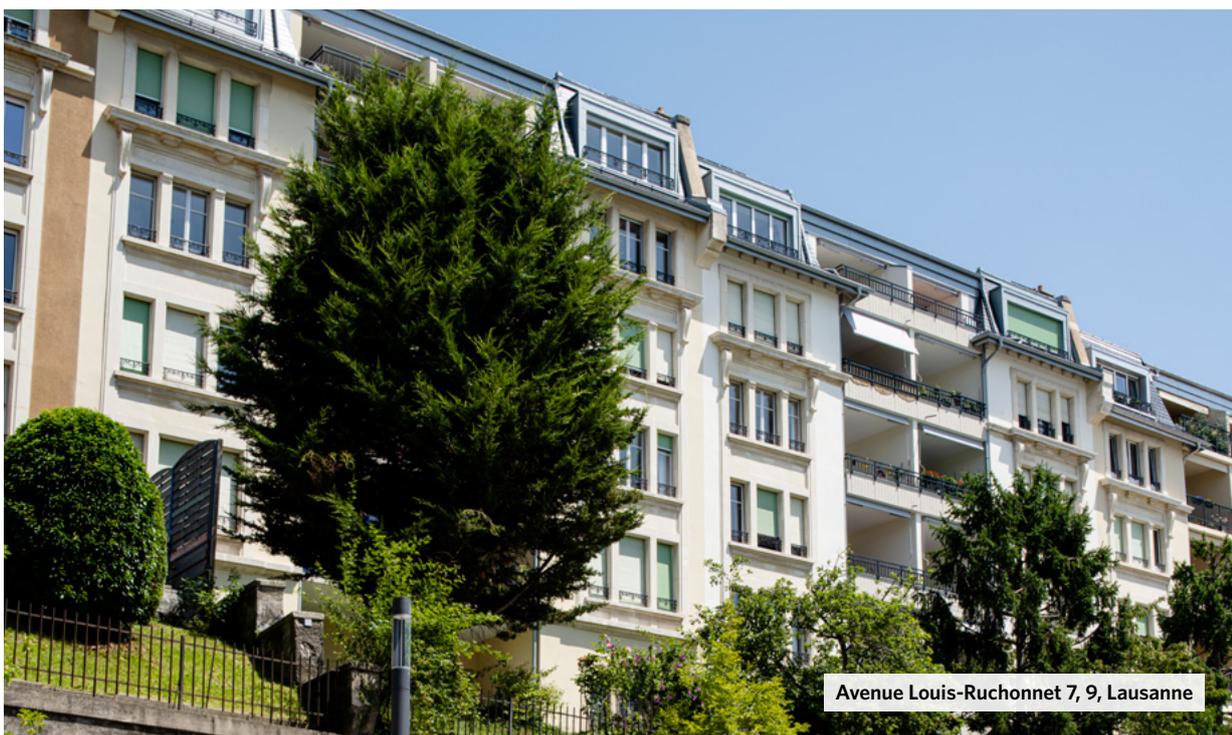
Die im Juli 2023 begonnenen Arbeiten werden eine echte Verbesserung des Komforts der Mieter ermöglichen und gleichzeitig dem Fonds Solvalor 61 mehr als 820 m<sup>2</sup> Mietwohnfläche hinzufügen. Konkret werden dank einer Aufstockung um zwei Etagen 12 zusätzliche Wohnungen entstehen. Der zusätzliche Mieterspiegel wird CHF 362'000 betragen. Gleichzeitig wird eine umfassende energetische Sanierung durchgeführt. Dazu gehören: die Isolierung der Fassade, der Austausch von Fenstern und Jalousien, die Sanierung der bestehenden Lüftung und der Austausch des Gaskessels durch einen Fernwärmeanschluss. Die Aufzüge werden ersetzt. Neue Velostellplätze werden geschaffen, ebenso wie ein neuer Spielplatz in einer baumbestandenen Umgebung. Diese Arbeiten werden in Abstimmung mit der Stiftung CAP Prévoyance durchgeführt, welche die vier angrenzenden Liegenschaften besitzt. Dadurch können einige Kosten gesenkt werden, indem bestimmte Elemente gemeinsam genutzt werden. Die Übergabe ist für das Frühjahr 2025 vorgesehen.

In einem unsicheren makroökonomischen Umfeld verfügt der Fonds Solvalor 61 über einen erheblichen Handlungsspielraum, der es ihm ermöglicht, gelassen in die Zukunft zu blicken. Die niedrige Fremdfinanzierungsquote in Verbindung mit der Strategie, mittel- und langfristige Verbindlichkeiten zu blockieren, mildert die Auswirkungen steigender Zinssätze auf das ausschüttbare Ergebnis ab. Seine Positionierung mit hochwertigen Immobilien an hervorragenden Standorten macht es zu einem Anlageprodukt mit natürlicher Resilienz. Die Typologie der vom Fonds Solvalor 61 gehaltenen Immobilien ermöglicht es, einer breiten Nachfrage gerecht zu werden. Zudem werden an den Gebäuden regelmässige Renovierungsarbeiten durchgeführt, um die Qualität der Wohnungen und ihre Attraktivität kontinuierlich zu erhöhen.

Auf dem Transaktionsmarkt sind die Preise für Mietwohnimmobilien derzeit aufgrund steigender Zinsen und abnehmender Liquidität rückläufig. Dieser Preisrückgang kommt zu einem Zeitpunkt, zu dem sich der Wohnungsmangel in der Schweiz weiter verschärft, mit einer sehr starken Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere rund um den Genfersee. Diese doppelte Dynamik stellt eine Investitionsmöglichkeit für Solvalor 61 dar. Daher möchte die Fondsleitung von Realstone SA ihre Strategie des Erwerbs von hochwertigen Wohnimmobilien an zentralen Standorten und mit hohem Potenzial für eine zukünftige Wertsteigerung für Investoren fortsetzen.

## Solvalor 61 möchte seine Strategie des Erwerbs hochwertiger Wohnimmobilien an zentralen Standorten mit hohem Wertsteigerungspotenzial fortsetzen

Nicht zuletzt ermöglicht die Qualität des Portfolios von Solvalor 61 sowie das solide Jahresergebnis, sich auf Projekte zur Renovierung, Verdichtung und Verbesserung der Energieeffizienz von Immobilien zu konzentrieren. Basierend auf der Expertise eines Teams von Spezialisten wird für jede Immobilien eine Analyse durchgeführt, um die notwendigen Renovierungen zur Optimierung der Energieeffizienz zu definieren. Diese Planung bestätigt die Vermögensverwaltungsphilosophie des Fonds: Ziel ist es, den Gebäudebestand kontinuierlich aufzuwerten, indem die Qualität nachhaltig verbessert, verjüngt und die Betriebskosten gesenkt werden, insbesondere durch die Renovierung der Gebäudehüllen und den Austausch der Heizsysteme.



Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9, Lausanne

# 04

## Bericht zum Geschäftsjahr



Per 30. Juni 2023 ist das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 um 11.4 % auf CHF 1.45 Mrd. gestiegen.

Dieser Anstieg erklärt sich zunächst durch die Integration von drei neuen Liegenschaften in das Portfolio mit einem Gesamtverkehrswert von CHF 39.12 Mio. per 30. Juni 2023. Diese drei Akquisitionen in Clarens (VD), Carouge (GE) und Genf sind Teil der Anlagestrategie des Fonds für Wohnimmobilien in den städtischen Zentren der Westschweiz. Darüber hinaus erhöhen sie die Reinheit des Portfolios von Solvalor 61, indem sie das Vermögen in Wohnliegenschaften des Fonds auf fast 96 % des Verkehrswerts erhöhen, wenn man die derzeit im Bau befindlichen Wohnimmobilien einbezieht.

Im Berichtsjahr folgten zahlreiche Bauvorhaben, Renovierungen und Aufstockungen. Diese betreffen insbesondere die Lausanner Liegenschaften in der Avenue Sainte-Luce 9, Avenue Victor-Ruffy 75 und Avenue Floréal 12 und 14/ Rue Voltaire 7 sowie das Gebäude in der Rue des Asters 18 und 20 in Genf. Der Fortschritt dieser Projekte, die Wert für den Fonds schaffen, erklärt auch einen Teil des Wachstums der Verkehrswerte des Portfolios.

Schliesslich profitiert der Fonds Solvalor 61, der sich aus hochwertigen Immobilien an zentralen Standorten zusammensetzt, die bei Mietern sehr begehrt sind, weiterhin von der Verknappung des Wohnungsangebots in der Genferseeregion. Dies führt zu einem Rückgang der Leerstände und einem Anstieg der Mieteinnahmen, wodurch der Wert der Immobilien steigt.

Die Gesamtverschuldung der Hypotheken beträgt CHF 226 Mio. und die Fremdfinanzierungsquote beträgt 15.67%, was einem Anstieg gegenüber dem 30. Juni 2022 (12.51%) entspricht. Diese Entwicklung ist auf die Realisierung neuer Akquisitionen und die weiteren Investitionen in die Erneuerung des Bestands und die Entwicklungsprojekte zurückzuführen. Trotz dieses Anstiegs bleibt die Fremdfinanzierungsquote moderat und steht im Einklang mit der Strategie des Fonds.

## Per 30. Juni 2023 ist das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 um 11.4 % auf CHF 1.45 Mrd. gestiegen

Das Nettovermögen beträgt CHF 1.17 Mrd. und liegt damit 6.5% über dem Stand per 30. Juni 2022. Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt CHF 230.73. Die Anlagerendite im Geschäftsjahr beträgt 9.20% und liegt damit höher als im Geschäftsjahr 2022 (6.85%).

# Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Fonds Solvalor 61 weist einen realisierten Erfolg von CHF 28.01 Mio. für das am 30. Juni 2023 endende Geschäftsjahr, eine Steigerung von 1.4 % gegenüber dem Vorjahr.

## Der Verlustanteil an Mieten im Geschäftsjahr beträgt 1.39 % und ist damit deutlich niedriger als im Vorjahr

Die Mieterträge stiegen um 2.7 % auf CHF 61.20 Mio., was einem Wachstum von über CHF 1.6 Mio. entspricht. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Integration von drei neuen Gebäuden mit einem Mietbestand von mehr als CHF 1.2 Mio. im Gesamtjahr und CHF 0.4 Mio. im Geschäftsjahr zurückzuführen. Sie resultiert auch aus einem starken Rückgang der Leerstände im Zusammenhang mit den Vermarktungsbemühungen und der aktiven Verwaltung des Portfolios, wodurch fast CHF 0.9 Mio. Mieteinnahmen hinzukommen. Die Mietzinsausfallsrate im Geschäftsjahr beträgt 1.39 %, ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2.87 %) und entspricht einem Niveau, das im Jahresabschluss des Fonds Solvalor 61 seit 2016 nicht mehr erreicht wurde. Schliesslich beläuft sich das organische Wachstum des Mietzinses auf CHF 0.5 Mio., was einem Wachstum von 0.8 % entspricht. Diese Zahl berücksichtigt nicht die Auswirkungen der Erhöhung des Referenzzinssatzes für Mietverträge, die erst seit Juni 2023 wirksam ist.

Der Gesamtertrag steigt um 4.4 % auf CHF 62.72 Mio. Das Wachstum resultiert hauptsächlich aus den steigenden Zwischenzinsen von CHF 1.1 Mio., die mit den zahlreichen laufenden Entwicklungs- und Renovierungsprojekten im Portfolio verbunden sind. Darüber hinaus verzeichnete der Fonds fast CHF 30'000 an zusätzlichen Erträgen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Solarmodulen auf den Dächern seiner Gebäude.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 34.71 Mio., was einem Anstieg von 6.9 % gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 entspricht. Das Ergebnis wurde insbesondere durch den Anstieg der Hypothekarzinsen beeinflusst, die sich über den Zeitraum auf CHF 2.1 Mio. beliefen. Diese Entwicklung ist auf das makroökonomische Umfeld steigender Zinsen zurückzuführen.

Um die Auswirkungen weitestgehend zu begrenzen, hat Solvalor 61 einen Plan zur Blockierung von Hypothekarschuldentranchen mit längeren Laufzeiten initiiert, der im Geschäftsjahr 2023-2024 fortgesetzt wird. Der Fonds Solvalor 61 ist auch durch seine Fremdfinanzierungsquote von 15.67 % geschützt, die immer noch zu den niedrigsten auf dem Markt gehört und es ihm ermöglicht, die Auswirkungen steigender Finanzierungskosten zu begrenzen.

Der Anstieg der Aufwendungen hielt sich in Grenzen, mit einem Rückgang der Gebäudekosten um 3.8 % und einer Reduzierung der ausserordentlichen Unterhaltskosten. Infolge des Anstiegs der Verkehrswerte und aufgrund der hohen Margen zwischen dem Wert der Liegenschaften und den Gestehungskosten wurden die Abschreibungen reduziert.

Die Kosten- und Ertragsdynamik erklärt das Wachstum des Nettoertrags von 1.4 %. Dieser Anstieg belegt die Fähigkeit des Portfolios, trotz steigender Zinsen ein solides Ergebnis zu erzielen und widerstandsfähig zu sein. Der nicht realisierte Erfolg (einschliesslich Liquidationssteuern) beläuft sich per 30. Juni 2023 auf CHF 70.44 Mio., während sich der Gesamterfolg auf CHF 98.44 Mio. beläuft.

## Die Ergebnisse zeigen die Fähigkeit des Portfolios, ein solides Ergebnis zu erzielen

Die Stabilität des Nettoertrags und die zukünftigen Wachstumsaussichten von Solvalor 61 erlauben es, die Dividende im Berichtsjahr bei CHF 5.30 pro Anteil zu halten. Die Ausschüttungsquote (Payout Ratio) beträgt per 30. Juni 2023 95.83 % und auf Basis eines Börsenkurses von CHF 266 zum gleichen Zeitpunkt liegt die Ausschüttungsrendite stabil bei 1.99 % gegenüber 2.00 % im Vorjahr.

# 05

## Jahresrechnungen und wichtige Hinweise



# Vermögensrechnung

	am 30.06.2023 CHF	am 30.06.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
Bankguthaben auf Sicht	5'038'230.88	4'558'294.76
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'348'363'000.00	1'228'981'000.00
Gemischte Liegenschaften	58'494'000.00	41'535'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	35'521'000.00	24'364'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'442'378'000.00</b>	<b>1'294'880'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	451'951.90	451'335.33
<b>Gesamtvermögen des Fonds</b>	<b>1'447'868'182.78</b>	<b>1'299'889'630.09</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	183'000'000.00	132'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	16'668'963.27	45'386'400.01
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	43'000'000.00	—
<b>Total Passiven</b>	<b>242'668'963.27</b>	<b>177'386'400.01</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'205'199'219.51	1'122'503'230.08
Geschätzte Liquidationssteuern	-36'728'928.00	-25'635'110.72
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'168'470'291.51</b>	<b>1'096'868'119.36</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'096'868'119.36	1'053'354'640.15
Ausschüttung	-26'840'848.30	-26'840'848.30
Saldo der Anteilsbewegungen	—	—
Gesamterfolg	98'443'020.45	70'354'327.51
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1'168'470'291.51</b>	<b>1'096'868'119.36</b>
<b>Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile</b>		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'064'311	5'064'311
Ausgegebene Anteile	—	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
<b>Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>5'064'311</b>	<b>5'064'311</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>230.73</b>	<b>216.59</b>
<b>Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16'069'743.86	16'049'643.86
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine
Gesamter versicherter Wert des Vermögens	877'435'036.00	845'240'929.75

# Erfolgsrechnung

	vom 01.07.2022 bis zum 30.06.2023 CHF	vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	61'204'539.42	59'590'989.57
Aktivierte Bauzinsen	1'096'538.58	127'853.20
Sonstige Erträge	344'159.31	284'441.34
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	76'100.00	97'657.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>62'721'337.31</b>	<b>60'100'941.11</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'124'449.77	237'006.30
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'796'737.01	3'158'241.00
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	266'603.88	1'201'986.55
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	3'896'619.23	4'049'327.49
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'464'458.60	2'143'371.33
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	4'036'308.28	3'928'156.79
Abschreibungen auf Grundstücken	25'014.80	674'876.09
Direkte Steuern	11'815'096.57	11'464'438.43
Schätzungs- und Prüfaufwand	483'918.18	152'918.18
Bankspesen	20'095.98	31'174.27
Publikations-, Druck- und andere Kosten	164'549.68	141'504.62
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	4'922'200.00	4'583'686.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	628'106.25	605'976.25
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	69'797.00	106'439.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>34'713'955.23</b>	<b>32'479'102.30</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoertrag</b>	<b>28'007'382.08</b>	<b>27'621'838.81</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—	—
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>28'007'382.08</b>	<b>27'621'838.81</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	70'435'638.37	42'732'488.70
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>	<b>98'443'020.45</b>	<b>70'354'327.51</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Realisierter Erfolg	28'007'382.08	27'621'838.81
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	4'340'710.24	3'559'719.73
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	12'018.77	12'018.77
<b>Zur Verteilender Erfolg</b>	<b>32'360'111.09</b>	<b>31'193'577.31</b>
Ausgeschüttete Erfolg	26'840'848.30	26'840'848.30
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>26'840'848.30</b>	<b>26'840'848.30</b>
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	5'507'244.02	4'340'710.24
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	12'018.77	12'018.77
<b>Total Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>5'519'262.79</b>	<b>4'352'729.01</b>

# Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
<b>Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 30. Juni 2023</b>				
<b>Kurzfristige Hypotheken</b>				
Fix	170'000'000.00	2.11 %	30.06.23	31.07.23
Fix	13'000'000.00	2.16 %	15.06.23	31.07.23
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>	<b>183'000'000.00</b>			
<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>				
Fix	5'000'000.00	1.85 %	31.03.23	31.03.25
Fix	12'000'000.00	1.83 %	31.03.23	31.03.25
Fix	10'000'000.00	2.11 %	30.04.23	30.05.25
Fix	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
<b>Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>	<b>37'000'000.00</b>			
<b>Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>				
Fix	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
<b>Total Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>	<b>6'000'000.00</b>			
<b>Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2023</b>	<b>226'000'000.00</b>	<b>2.10 %</b>		

## Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

Fix	132'000'000.00	0.15 %	30.06.22	29.07.22
Andere fix Kredite	30'000'000.00	0.00 %	18.02.22	18.08.22
Fix	132'000'000.00	0.25 %	29.07.22	31.08.22
Fix	30'000'000.00	0.25 %	18.08.22	30.09.22
Fix	130'000'000.00	0.25 %	31.08.22	30.09.22
Fix	23'000'000.00	0.92 %	23.09.22	31.10.22
Fix	160'000'000.00	0.80 %	30.09.22	31.10.22
Fix	183'000'000.00	0.80 %	31.10.22	30.11.22
Fix	9'000'000.00	0.80 %	15.11.22	30.11.22
Fix	162'000'000.00	0.98 %	30.11.22	30.12.22
Fix	3'000'000.00	1.04 %	08.12.22	30.12.22
Fix	165'000'000.00	1.30 %	30.12.22	31.01.23
Fix	165'000'000.00	1.30 %	31.01.23	28.02.23
Fix	177'000'000.00	1.40 %	28.02.23	31.03.23
Fix	160'000'000.00	1.78 %	31.03.23	02.05.23
Fix	30'000'000.00	1.30 %	30.11.22	30.05.23
Fix	160'000'000.00	1.78 %	02.05.23	30.05.23
Fix	170'000'000.00	1.91 %	30.05.23	30.06.23

# Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Summe der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften am Bilanzstichtag.

Art der Verpflichtung	CHF
<b>Vertragliche Zahlungsverpflichtungen</b>	
Grundstückskäufe	—
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	25'470'251.17

# Verzeichnis der Immobilien Gesellschaften

Der Fonds Solvalor 61 besitzt keine Immobilien Gesellschaften.

# Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Vergütung an die Fondsleitung</b>		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.36 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art 19 Ziff. 6.a)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovierungen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 6.b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19 Ziff. 6.c)	6.00 %	6.00 %
<b>Vergütung an die Depotbank</b>		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19 Ziff. 2)	0.10 %	0.045 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	0.50 %

Zusätzlich können die sonstigen Vergütungen und Nebenkosten, die in § 19 des Fondsvertrags aufgelistet sind, an die Investoren verrechnet werden.

## Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung zahlt keine Retrozessionen zur Abgeltung der Vertriebstätigkeit im Zusammenhang mit den

Vertriebstätigkeiten aus dem Element «Vermarktung» der Verwaltungskommission an Vertriebstäger und Partner, um die Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten in Bezug auf die Fondsanteile abzudecken (Fondsvertrag Art. 19 Ziff. 10). Die Fondsleitung zahlt keine Rabatte im Sinne der Bestimmungen der AMAS-Verhaltensregeln (5. August und 23. September 2021), die seit dem 1. Januar 2022 in Kraft sind.

# Dividendenausschüttung

Für das am 30. Juni 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 26'840'848.30 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 5.30 pro Anteil entspricht. Der Coupons Nr. 93 kann am 4. Oktober 2023 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 93 aus der Rendite des Immobilienvermögens	5.30
<b>Total</b>	<b>5.30</b>

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

# Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie über Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig und verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme.

Der Nettoinventarwert des Fonds wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung des Fonds angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttofondvermögen abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei Liquidation zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Die Discounted Cash Flow Methode basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten NettoZahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkennntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.).

Der gewichtete durchschnittliche nominale Nettodiskontsatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands zum 30. Juni 2023 verwendet wurde, blieb unverändert bei 4.00 % (30. Juni 2022: 4.00 %). Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 3.20 % und 5.88 % (30. Juni 2022: 3.30 % bis 4.71 %).

Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz bei 2.90 % und die Sätze für einzelne Liegenschaften zwischen 2.18 % und 4.83 %

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, wurde von 3.94 % (30. Juni 2022) auf 3.08 % (30. Juni 2023) gesenkt. Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften lagen per 30. Juni 2023 zwischen 2.48 % und 4.03 %. Ein Jahr zuvor hatten sie zwischen 2.35 % und 4.70 % gelegen. Die Abweichung im Vergleich mit dem vorherigen Jahr erklärt sich insbesondere aus den Änderungen bei Experten, die andere DCF-Methoden anwenden als bisherige Experten.

# Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

## Änderungen des Fondsvertrags, die am 8. August 2022 in Kraft getreten sind

- Art. 18 Ziff. 2 des Fondsvertrags betreffend die vom Anleger zu tragenden Vergütungen und Nebenkosten bei Rücknahmen wurde an das AMAS-Modell angepasst. Die Rücknahmegebühr beträgt nunmehr 5 % statt 4 % wie in der vorherigen Fassung.
- Art. 19 Ziff. 5-8 des Fondsvertrags betreffend Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens wurde an das AMAS-Modell angepasst.
- Weitere kleinere Änderungen wurden vorgenommen, um den Fondsvertrag an das AMAS-Modell anzupassen (Art. 25 und kleinere formelle Änderungen).

## Änderung der Schätzungsexperten

Bis zum 31. Dezember 2022 waren Denise Dupraz und Michel Grosfillier als Schätzungsexperten für den Fonds tätig.

Seit dem 1. August 2022 sind die Firmen CBRE (Geneva) SA in Genf - vertreten durch Yves Cachemaille und Laurence Corminboeuf - und Wüest Partner AG in Genf, - vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und Vincent Clapasson - als Experten für den Fonds tätig.

# Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Geschäftsfläche m <sup>2</sup>	Kaufspreis CHF
<b>Käufe</b>					
<b>Wohnbauten</b>					
GE, Carouge, Rue de la Filature 42	01.03.23	297'768	872	140	9'160'000
GE, Genf, Avenue Peschier 20	16.06.23	569'172	2037	—	14'400'000
<b>Gemischte Liegenschaften</b>					
VD, Clarens, Rue de Jaman 1 und 3, William-Thomi 2	15.11.22	378'864	1599	488	12'250'000
<b>Total Käufe</b>					<b>35'810'000</b>

## Verkäufe

Kein Verkauf für den Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023

Liste der während des Geschäftsjahres 2022/2023 zwischen zwei Immobilienfonds Transaktionen, soweit diese Fonds von derselben Fondsleitung oder von einer dieser nahestehenden Fondsleitung verwaltet werden

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023 wurden keine Transaktionen durchgeführt

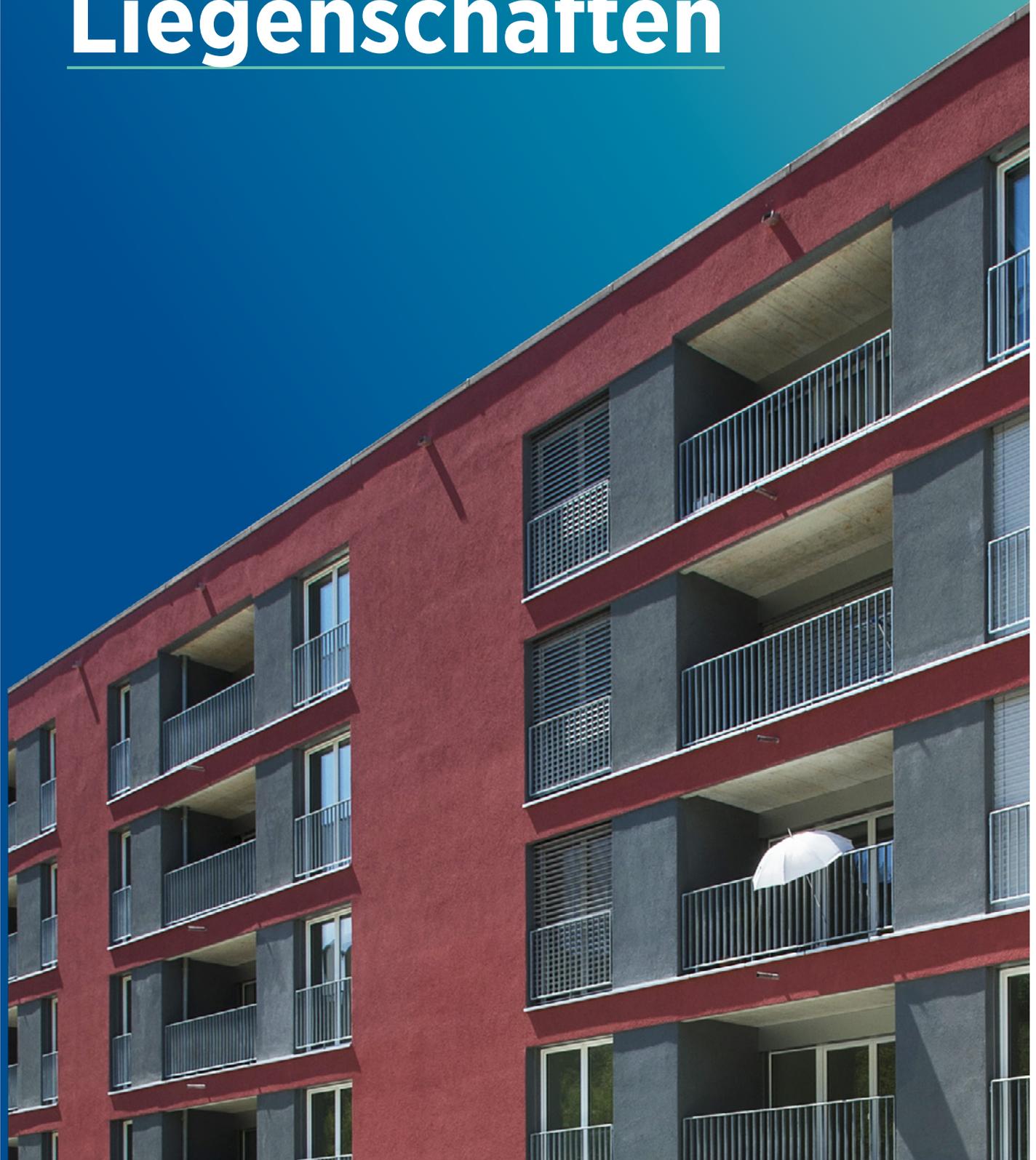
# Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

## Änderungen des Fondsvertrags, die am 13. Juli 2023 in Kraft getreten sind

- Änderung von Art. 5 Ziff. 2 und 17 Ziff. 8 sowie Ergänzung von Art. 1 Ziff. 4 des Fondsvertrags zur Einführung der Möglichkeit für Anleger, Sacheinlagen zu tätigen.
- Änderung von Art. 8 Ziff. 1 und 4 des Fondsvertrags zur Aufnahme von Nachhaltigkeitsaspekten.

# 06

## Liegenschaften



# Zusammensetzung des Bestands

## SCHWEIZ

## Kennzahlen des Land



Wohnungen (Anz./Fläche)  
**2'896/221'869 m<sup>2</sup>**

Verkehrswert VW  
**1'442'378'000 CHF**

Mieterspiegel MS  
**63'189'340 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.38 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.26 %**



Gewerbeflächen  
**11'234 m<sup>2</sup>**

Gestehungskosten GK  
**1'085'028'205 CHF**

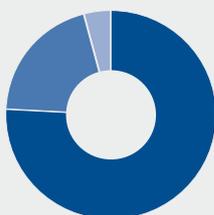
Mieteinnahmen  
**61'204'539 CHF**

Verhältnis MS/GK  
**5.82 %**

Leerstand Juni 2023  
**1.03 %**

### Aufteilung nach Makronoten

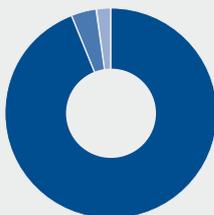
nach Verkehrswert zum 30. Juni 2023



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	<b>76 %</b>
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	<b>20 %</b>
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	<b>4 %</b>

### Aufteilung nach Nutzung

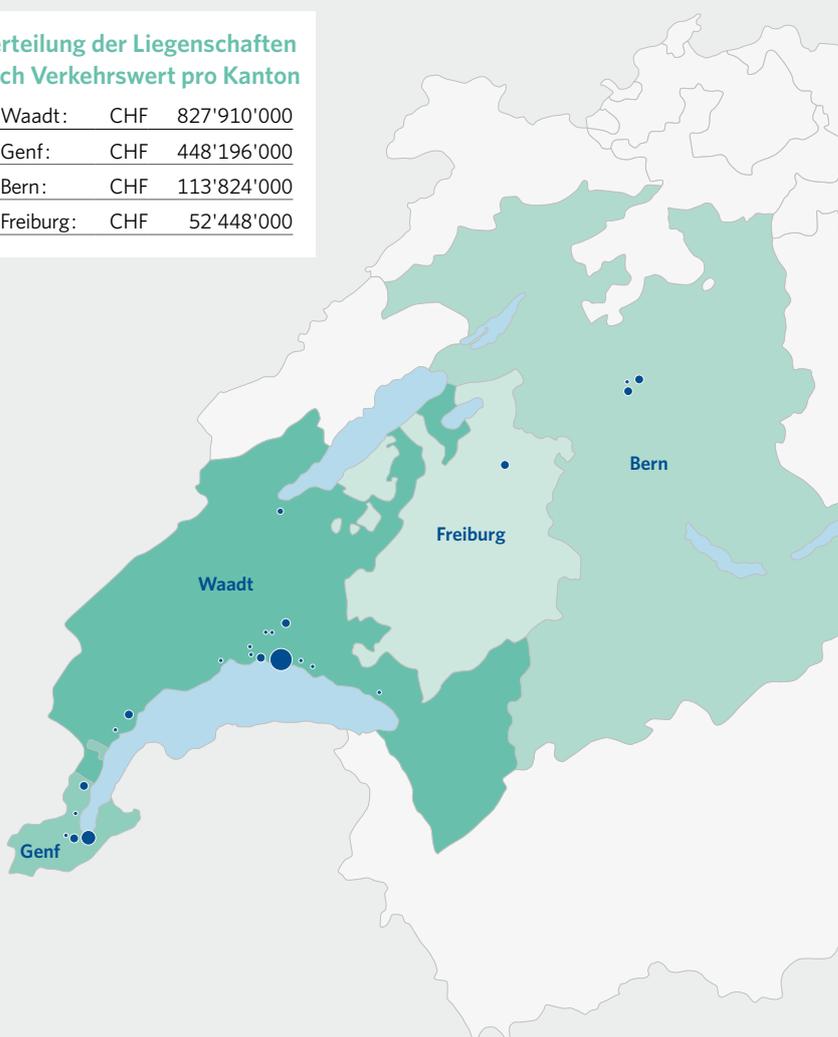
nach Verkehrswert zum 30. Juni 2023



■ Wohnbauten	<b>94 %</b>
■ Gebäude mit gemischter Nutzung	<b>4 %</b>
■ Baugrundstücke und Liegenschaften im Bau	<b>2 %</b>

### Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF	827'910'000
■ Genf:	CHF	448'196'000
■ Bern:	CHF	113'824'000
■ Freiburg:	CHF	52'448'000



### Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	57.40 %	827'910'000	4.38 %	1.39 %
Genf	31.07 %	448'196'000	4.35 %	0.74 %
Bern	7.89 %	113'824'000	4.38 %	2.27 %
Freiburg	3.64 %	52'448'000	4.70 %	1.33 %
<b>Total</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1'442'378'000</b>	<b>4.38 %</b>	<b>1.26 %</b>

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 30. Juni 2023 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Solvalor 61.

• Makronoten, die von Wüest Partner SA entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig am 30. Juni 2023.

# Liegenschaftsbestand

Die Daten für die CO<sub>2</sub>-Emissionen [kg/m<sup>2</sup>/Jahr] und die Energieintensität (EI) [kWh/m<sup>2</sup>/Jahr] der Energieetiketten werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt (31.12.2022) und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>233/21'458 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>4'859'030 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.38 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>4'981'269 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.07 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>98'172'134 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.27 %</b>
		Verkehrswert VW <b>113'824'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2023 <b>2.17 %</b>

BERN		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>976'672 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.10 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>60/3'667 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>1'029'628 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.58 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>18'442'539 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>4.65 %</b>
		Verkehrswert VW <b>20'206'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2023 <b>1.91 %</b>
			 Heizung <b>Gas</b>
			
			

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>1'746'657 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.96 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>71/7'456 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>1'781'448 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.55 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>39'181'486 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.96 %</b>
		Verkehrswert VW <b>45'033'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2023 <b>2.33 %</b>
			 Heizung <b>Wärmepumpe</b>
			
			

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A-6B	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>775'496 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.99 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>30/3'143 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>789'036 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.59 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>17'175'496 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.72 %</b>
		Verkehrswert VW <b>19'785'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2023 <b>3.47 %</b>
			 Heizung <b>Wärmepumpe</b>
			
			



Typ  
**Wohnbauten**



Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**72/7'192 m<sup>2</sup>**



Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'360'204 CHF**

Mieterspiegel MS  
**1'381'157 CHF**

Gestehungskosten GK  
**23'372'614 CHF**

Verkehrswert VW  
**28'800'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.80 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.91 %**

 Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.22 %**

Leerstand Juni 2023  
**1.42 %**

 **C 26.74**

 **C 119.69**

**FREIBURG** Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**157/16'607 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**145 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**2'427'452 CHF**

Mieterspiegel MS  
**2'467'020 CHF**

Gestehungskosten GK  
**47'420'087 CHF**

Verkehrswert VW  
**52'448'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.70 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.20 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.33 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.54 %**

**FREIBURG** Route de Schiffenen 3

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/1'475 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**108 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**232'456 CHF**

Mieterspiegel MS  
**235'272 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'456'808 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'786'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.92 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.28 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.08 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.38 %**

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 17.09**

**EI E 156.63**

**FREIBURG** Route de Schiffenen 5

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/1'468 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**212'956 CHF**

Mieterspiegel MS  
**219'156 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'192'223 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'431'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.95 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.23 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.83 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 17.18**

**EI E 157.29**

**FREIBURG** Route de Schiffenen 8, 10, 12

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**45/5'078 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**37 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**691'808 CHF**

Mieterspiegel MS  
**696'120 CHF**

Gestehungskosten GK  
**13'233'136 CHF**

Verkehrswert VW  
**14'313'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.86 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.26 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.62 %**

Leerstand Juni 2023  
**1.68 %**

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 15.02**

**EI D 138.13**

**FREIBURG** Route de Schiffenen 9, 9A, 11

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**38/3'713 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**592'905 CHF**

Mieterspiegel MS  
**611'148 CHF**

Gestehungskosten GK  
**11'853'090 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'880'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.40 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.16 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.70 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 10.14**

**EI C 92.51**

## FREIBURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Typ  
**Wohnbauten**



Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**44/4'873 m<sup>2</sup>**



Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**697'328 CHF**

Mieterspiegel MS  
**705'324 CHF**

Gestehungskosten GK  
**13'684'830 CHF**

Verkehrswert VW  
**15'038'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.69 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.15 %**



Heizung  
**Fernheizung**



Photovoltaik-Leistung  
**72.20 kW**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.46 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.09 %**

**CO<sub>2</sub> B 17.56**

**EI E 161.74**

**GENEVE** Kennzahlen des Kantons




 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>907/64'064 m<sup>2</sup></b>	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>2'507 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>18'540'703 CHF</b> Mieterspiegel MS <b>19'510'733 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>325'742'400 CHF</b> Verkehrswert VW <b>448'196'000 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.35 %</b> Verhältnis MS/GK <b>5.99 %</b> Leerstand Berichtsperiode <b>0.74 %</b> Leerstand Juni 2023 <b>0.64 %</b>
---	---	---	--

**CAROUGE** Rue de la Filature 42 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>22/872 m<sup>2</sup></b>	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>140 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>95'881 CHF</b> Mieterspiegel MS <b>297'768 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>9'799'300 CHF</b> Verkehrswert VW <b>10'186'000 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>2.92 %</b> Verhältnis MS/GK <b>3.04 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.33 %</b> Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b>	 Heizung <b>Gas</b>
--	---	---	---	--	--	---

**GENEVE** Rue des Asters 18 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>38/1'707 m<sup>2</sup></b>	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>532 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>537'308 CHF</b> Mieterspiegel MS <b>543'245 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>9'199'993 CHF</b> Verkehrswert VW <b>10'904'000 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.98 %</b> Verhältnis MS/GK <b>5.90 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.09 %</b> Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>CO<sub>2</sub> D 48.34</b>	 <b>EI E 164.91</b>
--	---	---	--	--	--	--	---	--

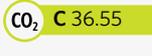
**GENEVE** Rue des Asters 20 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>42/1'775 m<sup>2</sup></b>	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>494'187 CHF</b> Mieterspiegel MS <b>502'932 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>9'032'635 CHF</b> Verkehrswert VW <b>10'709'000 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.70 %</b> Verhältnis MS/GK <b>5.57 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.42 %</b> Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>CO<sub>2</sub> D 48.32</b>	 <b>EI E 165.06</b>
--	---	---	--	--	--	--	---	--

**GENEVE** Rue de l'Athénée 23 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>31/1'937 m<sup>2</sup></b>	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>469'902 CHF</b> Mieterspiegel MS <b>479'856 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>5'687'441 CHF</b> Verkehrswert VW <b>10'419'000 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.61 %</b> Verhältnis MS/GK <b>8.44 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b> Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 36.55</b>	 <b>EI D 124.09</b>
--	---	---	--	--	--	--	---	--

**GENF** Rue de l'Aubépine 12

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>13/1'051 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>265'507 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>269'364 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>3'201'344 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>5'988'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.50 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>8.41 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>C 32.70</b></span> <span> <b>D 145.97</b></span> </div>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>

**GENF** Rue de Chandieu 7

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>21/1'548 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>162 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>505'472 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>508'092 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>7'283'615 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>9'994'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.08 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.98 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>C 31.47</b></span> <span> <b>D 141.65</b></span> </div>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.24 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>

**GENF** Rue de Chandieu 9

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>14/1'366 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>114 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>462'702 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>461'892 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>6'756'702 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>9'576'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.82 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.84 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>C 31.70</b></span> <span> <b>D 143.31</b></span> </div>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>

**GENF** Quai Charles-Page 11

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>27/1'359 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>414'250 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>423'188 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>4'868'576 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>9'259'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.57 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>8.69 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>C 36.87</b></span> <span> <b>E 165.23</b></span> </div>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>1.00 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>2.20 %</b></p>

**GENF** Quai Charles-Page 17

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>31/1'401 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>413'907 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>417'912 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>5'131'374 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>9'514'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.39 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>8.14 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>C 36.13</b></span> <span> <b>E 160.00</b></span> </div>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.27 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>

**GENF** Chemin de la Chevillarde 16, 16A-16B



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**33/2'739 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**972'910 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**973'740 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**13'192'592 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**21'643'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.50 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.38 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.08 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 26.08**

**EI** **C 117.97**

**GENF** Rue Guye 1, 3, 5, 7



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**114/6'428 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**2'093'446 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**2'114'748 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**72'246'962 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**77'424'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**2.73 %**

Verhältnis MS/GK  
**2.93 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.90 %**

Leerstand Juni 2023  
**1.89 %**

**Heizung**  
**Gas**

**Photovoltaik-Leistung**  
**96.43 kW**

**CO<sub>2</sub>** **C 34.77**

**EI** **D 158.12**

**GENF** Rue de la Maladière 9



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**36/2'347 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**566'911 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**576'464 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**7'462'163 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**12'228'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.71 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.73 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**Heizung**  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub>** **C 35.94**

**EI** **D 122.48**

**GENF** Route de la Malagnou 4



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**16/1'986 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**48 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**558'997 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**561'744 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**6'829'310 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**12'700'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.42 %**

Verhältnis MS/GK  
**8.23 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 24.84**

**EI** **C 111.18**

**GENF** Route de la Malgnou 8



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**15/1'919 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**179 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**541'613 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**545'580 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**7'612'426 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**12'510'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.36 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.17 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 27.23**

**EI** **D 121.50**

**GENF** Rue Marignac 1,3

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**43/3'447 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'125'630 CHF**

Mieterspiegel MS  
**1'130'760 CHF**

Gestehungskosten GK  
**16'605'894 CHF**

Verkehrswert VW  
**23'991'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.71 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.81 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 26.26**

**EI C 116.19**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.18 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**GENF** Rue Micheli-du-Crest 1

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**11/1'329 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**215 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**459'906 CHF**

Mieterspiegel MS  
**481'044 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'934'992 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'604'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.01 %**

Verhältnis MS/GK  
**12.22 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 34.06**

**EI D 151.06**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.01 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**GENF** Rue de l'Orangerie 6

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**19/1'070 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**290'160 CHF**

Mieterspiegel MS  
**292'584 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'479'348 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'132'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.77 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.53 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 35.58**

**EI D 158.45**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**GENF** Avenue Peschier 20

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**28/2'037 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**23'716 CHF**

Mieterspiegel MS  
**569'172 CHF**

Gestehungskosten GK  
**15'327'961 CHF**

Verkehrswert VW  
**16'007'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.56 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.71 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 31.60**

**EI D 140.79**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**GENF** Avenue Peschier 22

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**28/2'500 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**858'794 CHF**

Mieterspiegel MS  
**868'272 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'616'442 CHF**

Verkehrswert VW  
**19'888'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.37 %**

Verhältnis MS/GK  
**8.18 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 31.60**

**EI D 140.79**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.68 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**GENEVE** Rue des Voisins 5



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**18/1'650 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**148 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**535'753 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**541'428 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**7'900'454 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**9'256'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.85 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.85 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.67 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.55 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 30.70**

**EI D 138.36**

**GRAND-LANCY** Chemin des Palettes 13



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**21/2'341 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**575'343 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**578'256 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**7'410'818 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**8'985'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**6.44 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.80 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.07 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**Heizung**  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> E 55.57**

**EI E 188.48**

**GRAND-SACONNEX** Chemin des Fins 13



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**12/965 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**450'998 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**455'160 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**5'006'112 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**9'891'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.60 %**

Verhältnis MS/GK  
**9.09 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.40 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.40 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 27.57**

**EI D 124.27**

**PETIT-LANCY** Chemin du Bac 10, 12, 14 & Avenue du Petit-Lancy 27,29



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**148/9'815 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**917 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**2'835'475 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**2'854'545 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**37'857'552 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**62'138'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.59 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.54 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.83 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.52 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 33.25**

**Photovoltaik-Leistung**  
**80.80 kW**

**EI D 145.04**

**PETIT-LANCY** Avenue du Petit-Lancy 31, 31B



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**24/1'810 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**395'119 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**396'247 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**7'147'956 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**7'193'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.51 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.54 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 33.01**

**EI D 149.10**

**PETIT-SACONNEX** Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**22/2'007 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**766'499 CHF**

Mieterspiegel MS  
**799'036 CHF**

Gestehungskosten GK  
**11'612'938 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'897'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.75 %** Leerstand Berichtsperiode **3.92 %**

Verhältnis MS/GK **6.88 %** Leerstand Juni 2023 **3.95 %**

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub>** C 29.39

**EI** D 132.27

**VERSOIX** Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**34/2'938 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**788'954 CHF**

Mieterspiegel MS  
**801'204 CHF**

Gestehungskosten GK  
**13'894'118 CHF**

Verkehrswert VW  
**16'227'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.94 %** Leerstand Berichtsperiode **1.53 %**

Verhältnis MS/GK **5.77 %** Leerstand Juni 2023 **1.42 %**

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub>** C 25.45

Photovoltaik-Leistung **62.20 kW** **EI** C 115.99

**VERSOIX** Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**16/1'602 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**468'540 CHF**

Mieterspiegel MS  
**482'520 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'695'036 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'359'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.66 %** Leerstand Berichtsperiode **2.34 %**

Verhältnis MS/GK **6.27 %** Leerstand Juni 2023 **2.24 %**

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub>** C 26.18

Photovoltaik-Leistung **62.20 kW** **EI** C 121.14

**VERSOIX** Route de Sauvigny 23, 25, 27, 29, 31



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**30/2'117 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**52 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**572'826 CHF**

Mieterspiegel MS  
**583'980 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'948'347 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'574'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.05 %** Leerstand Berichtsperiode **0.74 %**

Verhältnis MS/GK **7.35 %** Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub>** C 33.89

**EI** D 151.63

WAADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>1'599/119'740 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>35'377'354 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.38 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>8'583 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>36'230'318 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.90 %</b>
		Gesteungskosten GK <b>613'693'584 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.39 %</b>
		Verkehrswert VW <b>827'910'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2023 <b>1.11 %</b>

CHAVANNES		Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 24	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>1'521'772 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.24 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>80/5'822 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>1'530'648 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>8.97 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>597 m<sup>2</sup></b>	Gesteungskosten GK <b>17'060'862 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.09 %</b>
		Verkehrswert VW <b>29'219'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2023 <b>0.07 %</b>
		Heizung <b>Heizöl</b>	CO <sub>2</sub> <b>C 35.80</b> EI <b>D 126.80</b>

CHAVANNES		Avenue de Préfaully 25B-25C	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>859'274 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.39 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>45/3'504 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>866'796 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>6.62 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gesteungskosten GK <b>13'098'631 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.72 %</b>
		Verkehrswert VW <b>16'083'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2023 <b>0.17 %</b>
		Heizung <b>Gas</b>	CO <sub>2</sub> <b>C 30.43</b> EI <b>D 137.93</b>

CLARENS		Rue de Jaman 1,3 / Rue William-Thomi 2	
	Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>234'465 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>2.93 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>20/1'599 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>378'864 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>2.88 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>488 m<sup>2</sup></b>	Gesteungskosten GK <b>13'159'752 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.82 %</b>
		Verkehrswert VW <b>12'927'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2023 <b>0.19 %</b>
		Heizung <b>Gas</b>	

ECUBLENS		Route du Bois 8	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>399'053 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.94 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>27/1'436 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>406'596 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>6.37 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>203 m<sup>2</sup></b>	Gesteungskosten GK <b>6'379'838 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.79 %</b>
		Verkehrswert VW <b>8'233'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2023 <b>0.44 %</b>
		Heizung <b>Gas</b>	CO <sub>2</sub> <b>C 33.90</b> EI <b>D 153.25</b>

**GLAND** Chemin de Ruttet 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**84/6'214 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'623'901 CHF**

Mieterspiegel MS  
**1'639'272 CHF**

Gestehungskosten GK  
**21'212'289 CHF**

Verkehrswert VW  
**33'092'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.95 %**

Verhältnis MS/GK **7.73 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.75 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.45 %**

---

**CO<sub>2</sub> C 30.06**

**EI D 134.64**

**LA TOUR-DE-PEILZ** Chemin de Vassin 38, 40

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/1'584 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**130 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**372'869 CHF**

Mieterspiegel MS  
**374'092 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'267'837 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'745'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.28 %**

Verhältnis MS/GK **5.97 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.34 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**LAUSANNE** Route Aloys-Fauquez 87

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**28/2'354 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**509 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**667'450 CHF**

Mieterspiegel MS  
**670'968 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'794'873 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'736'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.72 %**

Verhältnis MS/GK **7.63 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.44 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.43 %**

---

**CO<sub>2</sub> B 11.67**

**EI C 104.84**

**LAUSANNE** Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**28/2'433 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**862'706 CHF**

Mieterspiegel MS  
**876'720 CHF**

Gestehungskosten GK  
**14'011'777 CHF**

Verkehrswert VW  
**17'794'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.93 %**

Verhältnis MS/GK **6.26 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.79 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.25 %**

---

**CO<sub>2</sub> A 8.86**

**EI B 79.99**

**LAUSANNE** Avenue de Bethusy 26

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**14/1'432 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**346'016 CHF**

Mieterspiegel MS  
**352'248 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'243'720 CHF**

Verkehrswert VW  
**7'127'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.94 %**

Verhältnis MS/GK **8.30 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.39 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

---

**CO<sub>2</sub> A 9.22**

**EI C 83.88**

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

**LAUSANNE** Chemin de Chandieu 22

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**33/1'745 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**143 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**502'862 CHF**

Mieterspiegel MS  
**526'183 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'575'269 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'973'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.28 %**

Verhältnis MS/GK **6.95 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode  
**3.83 %**

Leerstand Juni 2023  
**4.51 %**

---

**CO<sub>2</sub> C 37.85**

**EI D 128.96**

**LAUSANNE** Avenue de Cour 21, 23

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**34/2'072 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**651'820 CHF**

Mieterspiegel MS  
**656'352 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'287'980 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'626'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.82 %**

Verhältnis MS/GK **6.38 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.03 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.16 %**

---

**CO<sub>2</sub> A 9.69**

**EI C 88.55**

**LAUSANNE** Avenue Edouard Dapples 34A-34G

Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**3/366 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**599 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**236'782 CHF**

Mieterspiegel MS  
**237'768 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'704'391 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'550'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.23 %**

Verhältnis MS/GK **8.79 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

---

**CO<sub>2</sub> C 26.70**

**EI D 118.33**

**LAUSANNE** Avenue de Fantaisie 6

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/1'196 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**48 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**312'568 CHF**

Mieterspiegel MS  
**313'128 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'613'761 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'635'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.72 %**

Verhältnis MS/GK **6.79 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

---

**CO<sub>2</sub> C 36.59**

**EI E 163.05**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 1

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/1'117 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**264'208 CHF**

Mieterspiegel MS  
**264'696 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'008'549 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'400'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.90 %**

Verhältnis MS/GK **6.60 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

---

**CO<sub>2</sub> C 30.44**

**EI D 138.04**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7 



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>32/2'752 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>736'734 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>741'660 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>13'403'228 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>17'680'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.19 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.53 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 26.37</b></p> <p><b>EI C 119.17</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.11 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.24 %</b></p>
--	--	--	---

**LAUSANNE** Avenue Floréal 14 



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>13/1'153 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>297'434 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>297'324 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>5'468'766 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>7'826'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>3.80 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.44 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 33.54</b></p> <p><b>EI D 149.08</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.03 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>
--	--	--	---

**LAUSANNE** Avenue William-Fraisse 12 



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>12/1'459 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>476 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>431'943 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>435'984 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>5'463'740 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>9'465'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.61 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.98 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> B 12.90</b></p> <p><b>EI D 118.31</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>
--	--	--	---

**LAUSANNE** Avenue de France 80 



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>9/626 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>110 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>187'989 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>188'520 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'691'461 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>3'758'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.02 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.00 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 39.06</b></p> <p><b>EI D 132.51</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>
---	--	---	---

**LAUSANNE** Avenue de France 87 



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>11/941 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>269'918 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>271'008 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>4'168'874 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>5'456'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.97 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.50 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 25.52</b></p> <p><b>EI C 116.53</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.15 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.89 %</b></p>
--	--	--	---

**LAUSANNE** Rue Jean-Louis Galliard 2

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>11/715 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>149 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>245'817 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>246'780 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>1'933'684 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'582'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.39 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>12.76 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p style="text-align: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 36.36</b></p> <p style="text-align: right;"><b>EI D 162.36</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 36

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>16/1'019 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>110 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>300'793 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>316'320 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'621'009 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>5'880'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.38 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>12.07 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p style="text-align: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 35.65</b></p> <p style="text-align: right;"><b>EI D 121.35</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.78 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 38

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>15/820 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>86 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>262'763 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>264'324 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'287'596 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'946'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.34 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>11.55 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p style="text-align: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 36.02</b></p> <p style="text-align: right;"><b>EI D 124.07</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 40

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>31/1'659 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>489'459 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>491'160 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>4'075'930 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>9'450'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.20 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>12.05 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p style="text-align: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 36.78</b></p> <p style="text-align: right;"><b>EI D 129.41</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.09 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 42

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>27/1'515 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>409'337 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>413'688 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>3'425'171 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>8'092'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.11 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>12.08 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p style="text-align: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 35.68</b></p> <p style="text-align: right;"><b>EI D 121.54</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.91 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.58 %</b></p>

**LAUSANNE** Boulevard de Grancy 20

Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**18/2'288 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**663 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**701'286 CHF**

Mieterspiegel MS  
**702'324 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'551'566 CHF**

Verkehrswert VW  
**14'230'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.94 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **9.30 %** Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> C 31.16**

**EI D 138.92**

**LAUSANNE** Boulevard de Grancy 47

Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**17/1'827 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**1'173 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**777'088 CHF**

Mieterspiegel MS  
**780'384 CHF**

Gestehungskosten GK  
**11'717'377 CHF**

Verkehrswert VW  
**15'800'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.94 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **6.66 %** Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Fernheizung** **CO<sub>2</sub> B 12.96**

**EI D 118.70**

**LAUSANNE** Rue de la Grotte 5

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**14/1'264 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**60 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**535'050 CHF**

Mieterspiegel MS  
**545'760 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'945'149 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'940'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.22 %** Leerstand Berichtsperiode **1.70 %**

Verhältnis MS/GK **6.87 %** Leerstand Juni 2023 **1.23 %**

---

Heizung **Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 7.55**

**EI B 68.33**

**LAUSANNE** Rue de la Grotte 7

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/1'148 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**469'432 CHF**

Mieterspiegel MS  
**469'632 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'983'623 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'120'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.22 %** Leerstand Berichtsperiode **0.03 %**

Verhältnis MS/GK **6.72 %** Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 7.74**

**EI B 69.65**

**LAUSANNE** Rue de la Grotte 9

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**11/1'089 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**422'424 CHF**

Mieterspiegel MS  
**424'944 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'268'502 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'952'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.27 %** Leerstand Berichtsperiode **0.59 %**

Verhältnis MS/GK **6.78 %** Leerstand Juni 2023 **0.79 %**

---

Heizung **Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 7.70**

**EI B 69.36**

Liegenschaft mit Erbbaurecht

**LAUSANNE** Avenue de Jurigoz 4



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
14/1'109 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
254'483 CHF

**Mieterspiegel MS**  
254'844 CHF

**Gestehungskosten GK**  
3'751'582 CHF

**Verkehrswert VW**  
4'489'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
5.68 %

**Verhältnis MS/GK**  
6.79 %

---

**Heizung**  
Gas

**CO<sub>2</sub>** D 44.09

**EI** F 195.94

**Leerstand Berichtsperiode**  
0.00 %

**Leerstand Juni 2023**  
0.00 %

**LAUSANNE** Avenue Juste-Olivier 19



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
14/1'115 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
290'118 CHF

**Mieterspiegel MS**  
290'892 CHF

**Gestehungskosten GK**  
4'267'490 CHF

**Verkehrswert VW**  
6'400'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
4.55 %

**Verhältnis MS/GK**  
6.82 %

---

**Heizung**  
Gas

**CO<sub>2</sub>** D 43.79

**EI** F 194.82

**Leerstand Berichtsperiode**  
0.00 %

**Leerstand Juni 2023**  
0.00 %

**LAUSANNE** Rue du Liseron 1A-1F



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
6/720 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
294'120 CHF

**Mieterspiegel MS**  
293'820 CHF

**Gestehungskosten GK**  
5'035'826 CHF

**Verkehrswert VW**  
6'390'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
4.60 %

**Verhältnis MS/GK**  
5.83 %

---

**Heizung**  
Gas

**CO<sub>2</sub>** B 20.87

**EI** C 93.34

**Leerstand Berichtsperiode**  
0.00 %

**Leerstand Juni 2023**  
0.00 %

**LAUSANNE** Chemin François-de-Lucinge 2



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
21/1'857 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
525'840 CHF

**Mieterspiegel MS**  
526'872 CHF

**Gestehungskosten GK**  
4'962'190 CHF

**Verkehrswert VW**  
11'930'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
4.42 %

**Verhältnis MS/GK**  
10.62 %

---

**Heizung**  
Heizöl

**CO<sub>2</sub>** D 39.54

**EI** D 133.87

**Leerstand Berichtsperiode**  
0.00 %

**Leerstand Juni 2023**  
0.00 %

**LAUSANNE** Avenue Marc-Dufour 1



**Typ**  
Gemischte Bauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
5/393 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
260 m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
223'811 CHF

**Mieterspiegel MS**  
226'032 CHF

**Gestehungskosten GK**  
3'053'898 CHF

**Verkehrswert VW**  
4'468'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
5.06 %

**Verhältnis MS/GK**  
7.40 %

---

**Heizung**  
Heizöl

**CO<sub>2</sub>** C 38.41

**EI** D 130.41

**Leerstand Berichtsperiode**  
0.57 %

**Leerstand Juni 2023**  
0.00 %

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

**LAUSANNE** Avenue de Mon-Loisir 5



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **9/480 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **138'600 CHF**

Mieterspiegel MS **138'600 CHF**

Gestehungskosten GK **1'449'020 CHF**

Verkehrswert VW **2'895'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.79 %**

Verhältnis MS/GK **9.57 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> C 35.34**

**EI E 157.59**

**LAUSANNE** Avenue d'Ouchy 64



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **39/2'189 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **164 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **692'038 CHF**

Mieterspiegel MS **697'872 CHF**

Gestehungskosten GK **9'047'620 CHF**

Verkehrswert VW **13'305'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.25 %**

Verhältnis MS/GK **7.71 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 32.29**

**EI C 110.92**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 1, 3



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **16/932 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **254'274 CHF**

Mieterspiegel MS **255'396 CHF**

Gestehungskosten GK **3'633'747 CHF**

Verkehrswert VW **5'345'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.78 %**

Verhältnis MS/GK **7.03 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 35.79**

**EI D 126.24**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 5, 7



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **11/807 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **229'278 CHF**

Mieterspiegel MS **230'484 CHF**

Gestehungskosten GK **3'104'314 CHF**

Verkehrswert VW **4'730'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.87 %**

Verhältnis MS/GK **7.42 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.27 %**

Leerstand Juni 2023 **1.20 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 37.44**

**EI D 128.35**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 9, 11



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **13/836 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **217'973 CHF**

Mieterspiegel MS **219'528 CHF**

Gestehungskosten GK **2'880'959 CHF**

Verkehrswert VW **4'580'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.79 %**

Verhältnis MS/GK **7.62 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.35 %**

Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 41.13**

**EI D 143.39**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 13, 15

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>12/798 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>211'695 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>215'184 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>3'039'657 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'490'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.79 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.08 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 41.30</b></p> <p><b>EI D 142.22</b></p>
---	--	--

**LAUSANNE** Avenue Rambert 14

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>9/567 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>155'472 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>155'472 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>1'316'234 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>2'816'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.52 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>11.81 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 38.33</b></p> <p><b>EI D 129.56</b></p>
--	--	---

**LAUSANNE** Avenue Rambert 18

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>7/491 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>139'415 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>139'440 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'101'606 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>2'469'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.65 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.63 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> E 57.94</b></p> <p><b>EI F 197.32</b></p>
--	--	--

**LAUSANNE** Chemin du Reposoir 10

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>13/964 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>257'126 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>259'104 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>3'379'743 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'713'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.50 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.67 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 42.30</b></p> <p><b>EI D 144.81</b></p>
---	--	--

**LAUSANNE** Chemin du Reposoir 14B

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>13/754 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>185'745 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>186'168 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'691'779 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>3'639'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.12 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.92 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 42.67</b></p> <p><b>EI D 147.36</b></p>
---	--	--

**LAUSANNE** Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
20/1'864 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
355 m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
557'068 CHF

**Mieterspiegel MS**  
559'680 CHF

**Gestehungskosten GK**  
9'049'783 CHF

**Verkehrswert VW**  
11'859'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
4.72 %

Verhältnis MS/GK  
6.18 %

Leerstand Berichtsperiode  
0.00 %

Leerstand Juni 2023  
0.00 %

**Heizung**  
Fernheizung **CO<sub>2</sub>** B 12.20

**Photovoltaik-Leistung**  
53.25 kW **EI** C 111.61

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 6



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
15/729 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
214'704 CHF

**Mieterspiegel MS**  
214'704 CHF

**Gestehungskosten GK**  
1'909'825 CHF

**Verkehrswert VW**  
4'087'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
5.25 %

Verhältnis MS/GK  
11.24 %

Leerstand Berichtsperiode  
0.00 %

Leerstand Juni 2023  
0.00 %

**Heizung**  
Heizöl **CO<sub>2</sub>** C 35.53

**EI** D 120.48

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 8



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
20/1'126 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
323'775 CHF

**Mieterspiegel MS**  
328'896 CHF

**Gestehungskosten GK**  
2'473'626 CHF

**Verkehrswert VW**  
6'383'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
5.15 %

Verhältnis MS/GK  
13.30 %

Leerstand Berichtsperiode  
0.77 %

Leerstand Juni 2023  
1.09 %

**Heizung**  
Heizöl **CO<sub>2</sub>** C 35.54

**EI** D 120.58

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 9



**Typ**  
Im Bau

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
-/- m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
- CHF

**Mieterspiegel MS**  
- CHF

**Gestehungskosten GK**  
31'113'949 CHF

**Verkehrswert VW**  
31'140'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
0.00 %

Verhältnis MS/GK  
0.00 %

Leerstand Berichtsperiode  
0.00 %

Leerstand Juni 2023  
0.00 %

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 12



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
23/1'235 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
371'849 CHF

**Mieterspiegel MS**  
374'136 CHF

**Gestehungskosten GK**  
5'837'880 CHF

**Verkehrswert VW**  
6'436'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
5.81 %

Verhältnis MS/GK  
6.41 %

Leerstand Berichtsperiode  
0.92 %

Leerstand Juni 2023  
0.00 %

**Heizung**  
Heizöl **CO<sub>2</sub>** D 47.25

**EI** E 160.45

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 14

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>26/1'390 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>412'368 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>412'968 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>5'586'263 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>7'577'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.45 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.39 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 30.49</b></p> <p><b>EI C 104.63</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.07 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 75

<p> Typ <b>Im Bau</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>-/- m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>- CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>- CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>4'731'743 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'381'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>- %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>- %</b></p> <hr/> <p>Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 30.49</b></p> <p><b>EI C 104.63</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>- %</b></p>

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>24/2'752 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>787'210 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>795'444 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>14'171'472 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>16'732'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.75 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.61 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Pellets</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> A 4.25</b></p> <p><b>EI C 94.56</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>1.01 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.97 %</b></p>

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Chemin des Champs-Meunier 7, 9

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>18/2'064 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>564'950 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>586'560 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>10'265'151 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>12'138'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.83 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.71 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Pellets</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> A 5.87</b></p> <p><b>EI C 123.16</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>2.92 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>2.62 %</b></p>

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>47/4'715 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>1'447'623 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>1'468'764 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>27'327'515 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>31'690'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.63 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.37 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Pellets</b></p> <p> Photovoltaik-Leistung <b>107.63 kW</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> A 4.03</b></p> <p><b>EI C 93.17</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>1.59 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.29 %</b></p>

**LUTRY** Chemin des Toises 3



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>30/1'796 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>494'669 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>507'168 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>4'154'784 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>10'297'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.93 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>12.21 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>2.11 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> C 31.17</b></p> <p><b>EI C 107.02</b></p>
---	---	--	--

**MORGES** Rue Dr. Yersin 5



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>10/894 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>216'680 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>217'200 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>3'288'810 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'363'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.98 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.60 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> B 22.09</b></p> <p><b>EI C 104.02</b></p>
---	--	--	--

**MORGES** Rue Dr. Yersin 7



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>10/842 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>213'648 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>213'648 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'866'793 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'392'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.86 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.45 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> B 22.25</b></p> <p><b>EI C 104.95</b></p>
---	--	--	--

**MORGES** Rue Dr. Yersin 9



<p> Typ <b>Gemischte Bauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>9/871 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>535 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>330'071 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>335'028 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>5'124'947 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>6'519'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.14 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.54 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.13 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> B 21.59</b></p> <p><b>EI C 100.34</b></p>
--	--	--	--

**MORGES** Rue Dr. Yersin 11



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>18/1'367 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>354'032 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>354'132 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>4'879'424 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>7'774'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.56 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.26 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.02 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> B 21.79</b></p> <p><b>EI C 101.79</b></p>
---	--	--	--

**NYON**

Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**66/4'804 m<sup>2</sup>**  
 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**164 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'856'193 CHF**  
 Mieterspiegel MS  
**1'932'120 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**58'201'354 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**59'162'000 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**3.27 % 3.92 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Juni 2023  
**3.32 % 4.27 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> B 18.20**  
**EI C 82.52**

**NYON**

Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**61/5'113 m<sup>2</sup>**  
 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**1'446 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**2'083'657 CHF**  
 Mieterspiegel MS  
**2'409'804 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**72'740'874 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**75'196'000 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**3.20 % 10.29 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Juni 2023  
**3.31 % 8.56 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> B 15.15**  
 Photovoltaik-Leistung  
**72.80 kW** **EI B 68.82**

**NYON**

Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/1'537 m<sup>2</sup>**  
 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**367'584 CHF**  
 Mieterspiegel MS  
**369'876 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**4'866'476 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**7'509'000 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**4.93 % 0.04 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Juni 2023  
**7.60 % 0.00 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> D 42.95**  
**EI F 190.97**

**NYON**

Route de Saint-Cergue 4B



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**20/1'263 m<sup>2</sup>**  
 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**115 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**355'265 CHF**  
 Mieterspiegel MS  
**365'904 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**4'652'146 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**7'733'000 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**4.73 % 0.33 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Juni 2023  
**7.87 % 0.00 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> B 22.24**  
**EI C 99.86**

**PRILLY**

Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**28/1'727 m<sup>2</sup>**  
 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**453'046 CHF**  
 Mieterspiegel MS  
**455'800 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**6'370'712 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**9'349'000 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**4.88 % 0.22 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Juni 2023  
**7.15 % 0.00 %**

Heizung  
**Heizöl** **CO<sub>2</sub> D 39.12**  
**EI D 132.89**

**PRILLY** Chemin du Platane 5



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**17/1'055 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**290'418 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**290'916 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**3'941'165 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**6'195'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.70 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.38 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**Heizung**  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 47.68**

**EI E 162.60**

**PRILLY** Chemin du Platane 6



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**24/1'938 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**554'339 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**555'768 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**8'418'998 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**12'240'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.54 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.60 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.08 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.32 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 25.40**

**Photovoltaik-Leistung**  
**52.50 kW**

**EI C 113.91**

**PULLY** Chemin du Fau-Blanc 3, 5



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**13/1'210 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**315'454 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**318'492 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**5'048'965 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**5'471'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.82 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.31 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.97 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.60 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> D 40.19**

**EI E 179.52**

**PULLY** Chemin de Liaudoz 46



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**31/1'529 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**449'559 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**453'852 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**7'435'801 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**10'330'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.39 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.10 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.24 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 27.08**

**EI D 121.05**

**PULLY** Chemin des Plateires 2



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**9/1'057 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**292'992 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**298'392 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**3'166'314 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**6'409'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.66 %**

Verhältnis MS/GK  
**9.42 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.26 %**

Leerstand Juni 2023  
**0.00 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 18.36**

**EI C 82.88**

**PULLY** Chemin de Somais 18, 20

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>12/840 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>257'952 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>263'664 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'999'331 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>5'311'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.96 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>0.76 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>8.79 %</b>    Leerstand Juni 2023 <b>4.69 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 40.88</b></p> <p><b>EI E 181.73</b></p>
---	--	---

**PULLY** Chemin de Somais 22, 24

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>12/846 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>263'274 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>263'664 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>3'079'452 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>5'584'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.72 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>0.11 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>8.56 %</b>    Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 41.94</b></p> <p><b>EI E 185.86</b></p>
---	--	---

**REGENS** Avenue de Longemalle 12, 14

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>60/3'840 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>924'681 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>933'852 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>9'970'885 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>20'016'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.67 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>0.69 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>9.37 %</b>    Leerstand Juni 2023 <b>0.20 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p> <p> Photovoltaik-Leistung <b>58.40 kW</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> A 10.02</b></p> <p><b>EI C 91.74</b></p>
---	---	--

**ST.-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 27A

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>9/849 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>235'387 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>240'144 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'681'362 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>3'950'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>6.08 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>0.86 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>8.96 %</b>    Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 30.24</b></p> <p><b>EI D 134.73</b></p>
--	--	---

**ST.-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 29A

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>9/849 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>216'527 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>217'044 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'873'162 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>3'597'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>6.03 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.55 %</b>    Leerstand Juni 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 30.20</b></p> <p><b>EI D 134.82</b></p>
--	--	---

**ST.-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 33



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>12/1'101 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>418'388 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>425'520 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>7'109'427 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>10'570'000 CHF</b></p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Verhältnis MS/VW</td> <td>Leerstand Berichtsperiode</td> </tr> <tr> <td><b>4.03 %</b></td> <td><b>0.56 %</b></td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK</td> <td>Leerstand Juni 2023</td> </tr> <tr> <td><b>5.99 %</b></td> <td><b>0.51 %</b></td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> <span style="font-size: 0.8em; margin-right: 2px;">CO<sub>2</sub></span> <span style="font-weight: bold; font-size: 0.8em;">B 14.60</span> </div> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> <span style="font-size: 0.8em; margin-right: 2px;">EI</span> <span style="font-weight: bold; font-size: 0.8em;">B 67.02</span> </div> </div>	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode	<b>4.03 %</b>	<b>0.56 %</b>	Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2023	<b>5.99 %</b>	<b>0.51 %</b>
Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode									
<b>4.03 %</b>	<b>0.56 %</b>									
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2023									
<b>5.99 %</b>	<b>0.51 %</b>									

**YVERDON-LES-BAINS** Chemin de Fontenay 11



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>22/1'376 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>290'798 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>293'328 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>4'214'325 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'544'000 CHF</b></p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Verhältnis MS/VW</td> <td>Leerstand Berichtsperiode</td> </tr> <tr> <td><b>6.46 %</b></td> <td><b>0.65 %</b></td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK</td> <td>Leerstand Juni 2023</td> </tr> <tr> <td><b>6.96 %</b></td> <td><b>0.00 %</b></td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> <span style="font-size: 0.8em; margin-right: 2px;">CO<sub>2</sub></span> <span style="font-weight: bold; font-size: 0.8em;">D 43.66</span> </div> <div style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> <span style="font-size: 0.8em; margin-right: 2px;">EI</span> <span style="font-weight: bold; font-size: 0.8em;">F 194.44</span> </div> </div>	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode	<b>6.46 %</b>	<b>0.65 %</b>	Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2023	<b>6.96 %</b>	<b>0.00 %</b>
Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode									
<b>6.46 %</b>	<b>0.65 %</b>									
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2023									
<b>6.96 %</b>	<b>0.00 %</b>									

Masseinheiten für die CO<sub>2</sub>-  
und WVI-Daten der Energieetiketten:

CO<sub>2</sub> kg/m<sup>2</sup>/Jahr

EI MJ/m<sup>2</sup>/Jahr

# 07

## Bericht der Prüfstelle



## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

### Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Solvalor 61 – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7 bis 8 und 27 bis 63) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne  
Téléphone: +41 58 792 81 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

### Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Liubov Chernikova

Zugelassene Revisionsexpertin

Lausanne, 25. September 2023

Die französische Fassung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich diese Fassung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.



# 08

## Rechtliche Hinweise



# Impressum

## Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA  
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne  
T +41 58 262 00 00  
[info@realstone.ch](mailto:info@realstone.ch)  
[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

## Bildnachweise

Adobe Stock  
Yannic Bartolozzi  
Andre Bernet  
Adrien Cater  
Yomira Studio  
Olivier Fatzer  
Jeremy Bierer  
Mirko Martino

## Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

## Druck

Gemäss unserem papierlosen Ansatz wird dieses Dokument nicht gedruckt und ist nur als PDF-Version verfügbar.

## Veröffentlichung

Dieser Bericht wurde am 26. September 2023 veröffentlicht.

---

# Disclaimer

Diese Dokumente und ihre eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Investition verwendet werden. Die Leistung von Investmentfonds in der Vergangenheit ist kein Indikator für ihre aktuelle oder zukünftige Leistung. In den Leistungsdaten unberücksichtigt bleiben die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren. Die auf den Webseiten enthaltenen Informationen sind

nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung zu verstehen. An den Fonds interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem Experten (professioneller Finanzmittler) beraten zu lassen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

# realstone.ch





FONDS IMMOBILIER SUISSE  
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS  
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO



# 23

---

# 24

---



HALBJAHRESBERICHT  
ZUM 31. DEZEMBER 2023

<b>01</b>	<b>Einleitung</b>	
	Präsentation	04
	Kennzahlen	05
	Organisation	06
<b>02</b>	<b>Rechnungen und wichtige Hinweise</b>	
	Vermögensrechnung	08
	Erfolgsrechnung	09
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	10
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	11
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	11
	Vergütungssätze	12
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	13
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	14
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	15
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	15
<b>03</b>	<b>Liegenschaften</b>	
	Zusammensetzung des Bestands	17
	Liegenschaftenbestand	18
<b>04</b>	<b>Rechtliche Hinweise</b>	
	Impressum	45
	Disclaimer	45

# 01

# Einleitung



Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich und an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, UBS Switzerland AG in Zürich, erstellt.

Der Fonds wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Er gründet auf einem Kollektivanlagevertrag, gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zur Anzahl erworbener Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und den Fonds gemäss den Bestimmungen von

## Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich ist

Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Rue Guye 1, 3, 5, 7, Genf



# Kennzahlen

Kennzahlen	am 31.12.2023 CHF	am 31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen	1'479'063'539.12	1'387'902'437.07
Nettofondsvermögen	1'164'879'319.30	1'140'898'432.46
Verkehrswert der Liegenschaften	1'467'920'000.00	1'384'161'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	46'274'000.00	25'638'000.00
Börsenkurs	288.00	270.75
Anzahl Liegenschaften	113	111

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF
31.12.2023	5'064'311	1'164'879'319.30	230.02
31.12.2022	5'064'311	1'140'898'432.46	225.28
31.12.2021	5'064'311	1'049'465'802.41	207.23

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie	am 31.12.2023	am 31.12.2022
Mietzinsausfallrate	1.31 %	1.55 %
Fremdfinanzierungsquote	17.17 %	14.09 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.03 %	68.39 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>•</sup>	0.74 %	0.74 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>•</sup>	0.77 %	0.73 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE) <sup>•</sup>	1.99 %	6.46 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>•</sup>	1.77 %	5.31 %
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Agio	25.21 %	20.18 %
Anlagerendite <sup>•</sup>	2.04 %	6.62 %

Periode	<sup>•</sup> 2023	2022	5 Jahre	Berichtsjahr 2023/2024
<b>Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)</b>				
Solvalor 61	8.38 %	-16.07 %	34.24 %	10.31 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return <sup>•</sup>	5.03 %	-15.17 %	27.86 %	5.45 %

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen und -spesen sind in den Performancezahlen nicht berücksichtigt.

- <sup>•</sup> Jährlich berechnet.
- <sup>•</sup> Berechnung für 6 Monate (vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023)
- <sup>•</sup> Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.
- <sup>•</sup> Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT), umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

# Organisation

## Fondsleitung

### Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

## Verwaltungsrat

### Yann Wermeille

Präsident

### Yvan Schmidt

Vizepräsident

### Esteban Garcia

VR-Mitglied

## Geschäftsleitung

### Julian Reymond

CEO

### Guillaume Fahrni

CFO

### Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

## Schätzungsexperten

### CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille und  
Laurence Corminboeuf

### Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und  
Vincent Clapasson

## Depotbank

### UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45  
8001 Zürich

## Prüfungsgesellschaft

### PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45  
1009 Pully

## Liegenschaftsverwaltungen

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

### Brollet SA

1227 Carouge

### Burriplus immobilien-treuhand

3005 Bern

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Gerama SA

1701 Freiburg

### Grange & Cie SA

1208 Genf

# 05

## Rechnungen und wichtige Hinweise



# Vermögensrechnung

	am 31.12.2023 CHF	am 31.12.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
Bankguthaben auf Sicht	3'555'862.83	2'306'432.48
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'374'969'000.00	1'301'226'000.00
Gemischte Liegenschaften	46'677'000.00	57'297'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	46'274'000.00	25'638'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'467'920'000.00</b>	<b>1'384'161'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	7'587'676.29	1'435'004.59
<b>Gesamtvermögen des Fonds</b>	<b>1'479'063'539.12</b>	<b>1'387'902'437.07</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	159'000'000.00	195'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	24'651'244.82	17'416'636.29
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	93'000'000.00	—
<b>Total Passiven</b>	<b>276'651'244.82</b>	<b>212'416'636.29</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'202'412'294.30	1'175'485'800.78
Geschätzte Liquidationssteuern	-37'532'975.00	-34'587'368.32
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'164'879'319.30</b>	<b>1'140'898'432.46</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Ausschüttung	-26'840'848.30	-26'840'848.30
Saldo der Anteilsbewegungen	—	—
Gesamterfolg	23'249'876.09	70'871'161.40
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1'164'879'319.30</b>	<b>1'140'898'432.46</b>
<b>Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile</b>		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'064'311	5'064'311
Ausgegebene Anteile	—	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
<b>Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>5'064'311</b>	<b>5'064'311</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>230.02</b>	<b>225.28</b>
<b>Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16'073'643.86	16'390'068.86
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine
Gesamter versicherter Wert des Vermögens	877'435'036.00	852'405'577.75

# Erfolgsrechnung

	vom 01.07.2023 bis zum 31.12.2023 CHF	vom 01.07.2022 bis zum 31.12.2022 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	31'490'223.71	30'352'687.82
Aktivierte Bauzinsen	708'983.25	483'610.00
Sonstige Erträge	215'541.13	136'651.43
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	44'685.00	58'986.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>32'459'433.09</b>	<b>31'031'935.25</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'596'440.77	507'589.45
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2'001'681.02	1'720'963.09
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	180'597.90	679'771.45
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	1'989'019.33	1'934'221.23
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	1'248'512.60	1'241'885.08
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	2'076'928.55	2'001'300.71
Abschreibungen auf Grundstücken	6'482.85	342'882.40
Direkte Steuern	4'259'672.88	5'318'878.24
Schätzungs- und Prüfaufwand	87'030.80	211'418.18
Bankspesen	9'719.02	10'952.11
Publikations-, Druck- und andere Kosten	48'094.49	53'408.19
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	2'885'655.00	2'395'528.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	332'246.10	314'053.10
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	47'180.00	58'230.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>17'769'261.31</b>	<b>16'791'081.23</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoertrag</b>	<b>14'690'171.78</b>	<b>14'240'854.02</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—	—
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>14'690'171.78</b>	<b>14'240'854.02</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	8'559'704.31	56'630'307.38
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>	<b>23'249'876.09</b>	<b>70'871'161.40</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Realisierter Erfolg	14'690'171.78	14'240'854.02
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	5'507'244.02	4'340'710.24
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	12'018.77	12'018.77
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>20'209'434.57</b>	<b>18'593'583.03</b>
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	20'197'415.80	18'581'564.26
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	12'018.77	12'018.77
<b>Total Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>20'209'434.57</b>	<b>18'593'583.03</b>

# Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
-----	-----	------	-----	---------

## Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023

### Kurzfristige Hypotheken

Fix	157'000'000.00	2.22 %	29.12.23	31.01.24
Fix	2'000'000.00	2.17 %	21.12.23	31.01.24
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>	<b>159'000'000.00</b>			

### Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

Fix	5'000'000.00	1.85 %	31.03.23	31.03.25
Fix	12'000'000.00	1.83 %	31.03.23	31.03.25
Fix	10'000'000.00	2.11 %	30.04.23	30.05.25
Fix	10'000'000.00	1.72 %	29.12.23	29.12.25
Fix	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Fix	20'000'000.00	1.87 %	31.10.23	30.10.26
Fix	10'000'000.00	2.27 %	31.07.23	30.07.27
Fix	10'000'000.00	2.25 %	31.08.23	31.08.27
<b>Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>	<b>87'000'000.00</b>			

### Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)

Fix	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
<b>Total Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>	<b>6'000'000.00</b>			

### Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023

<b>252'000'000.00</b>	<b>2.15 %</b>
-----------------------	---------------

## Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

Fix	170'000'000.00	2.11 %	30.06.23	31.07.23
Fix	13'000'000.00	2.16 %	15.06.23	31.07.23
Fix	173'000'000.00	2.13 %	31.07.23	31.08.23
Fix	80'000'000.00	2.20 %	31.08.23	29.09.23
Fix	19'000'000.00	2.17 %	04.10.23	31.10.23
Fix	80'000'000.00	2.17 %	29.09.23	31.10.23
Fix	79'000'000.00	2.17 %	31.10.23	30.11.23
Fix	83'000'000.00	2.26 %	31.08.23	01.12.23
Fix	2'000'000.00	2.17 %	20.11.23	29.12.23
Fix	79'000'000.00	2.17 %	30.11.23	29.12.23
Fix	86'000'000.00	2.17 %	01.12.23	29.12.23

# Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Summe der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften am Bilanzstichtag.

Art der Verpflichtung	CHF
<b>Vertragliche Zahlungsverpflichtungen</b>	
Grundstückskäufe	18'090'000.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	22'589'943.00

# Verzeichnis der Immobilien Gesellschaften

Der Fonds Solvalor 61 besitzt keine Immobilien Gesellschaften.

# Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Vergütung an die Fondsleitung</b>		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.40 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art 19 Ziff. 6.a)	3.00 %	Kein Kauf oder Verkauf
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovierungen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 6.b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19 Ziff. 6.c)	6.00 %	6.00 %
<b>Vergütung an die Depotbank</b>		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19 Ziff. 2)	0.10 %	0.044 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	0.50 %

Zusätzlich können die sonstigen Vergütungen und Nebenkosten, die in § 19 des Fondsvertrags aufgelistet sind, an die Investoren verrechnet werden.

## Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung zahlt keine Retrozessionen zur Abgeltung der Vertriebstätigkeit im Zusammenhang mit den

Vertriebstätigkeiten aus dem Element «Vermarktung» der Verwaltungskommission an Vertriebstäger und Partner, um die Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten in Bezug auf die Fondsanteile abzudecken (Fondsvertrag Art. 19 Ziff. 10). Die Fondsleitung zahlt keine Rabatte im Sinne der Bestimmungen der AMAS-Verhaltensregeln (5. August und 23. September 2021), die seit dem 1. Januar 2022 in Kraft sind.

# Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

## Änderungen des Fondsvertrags, die am 13. Juli 2023 in Kraft getreten sind

- Änderung von Art. 5 Ziff. 2 und 17 Ziff. 8 sowie Ergänzung von Art. 1 Ziff. 4 des Fondsvertrags zur Einführung der Möglichkeit für Anleger, Sacheinlagen zu tätigen.
- Änderung von Art. 8 Ziff. 1 und 4 des Fondsvertrags zur Aufnahme von Nachhaltigkeitsaspekten.

# Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie über Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig und verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme.

Der Nettoinventarwert des Fonds wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung des Fonds angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttofondsvermögen abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei Liquidation zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Die Discounted Cash Flow Methode basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten NettoZahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residual-

werts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.).

Der gewichtete durchschnittliche nominale Nettodiskontsatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wurde, erhöhte sich von 4.00 % (30. Juni 2023) auf 4.01 % (31. Dezember 2023). Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 3.20 % und 5.88 % (unverändert seit 30. Juni 2023).

Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz bei 2.90 % und die Sätze für einzelne Liegenschaften zwischen 2.18 % und 4.83 % zum 31. Dezember 2023 und sind seit dem 30. Juni 2023 unverändert.

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, erhöhte sich von 3.08 % (30. Juni 2023) auf 3.09 % (31. Dezember 2023). Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften lagen per 31. Dezember 2023 zwischen 2.48 % und 4.03 % (unverändert seit dem 30. Juni 2023).

# Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

## Käufe

Kein Käufe für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023

---

## Verkäufe

Kein Verkäufe für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023

---

Liste der während des Geschäftsjahres zwischen zwei Immobilienfonds Transaktionen, soweit diese Fonds von derselben Fondsleitung oder von einer dieser nahestehenden Fondsleitung verwaltet werden

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023 wurden keine Transaktionen durchgeführt

---

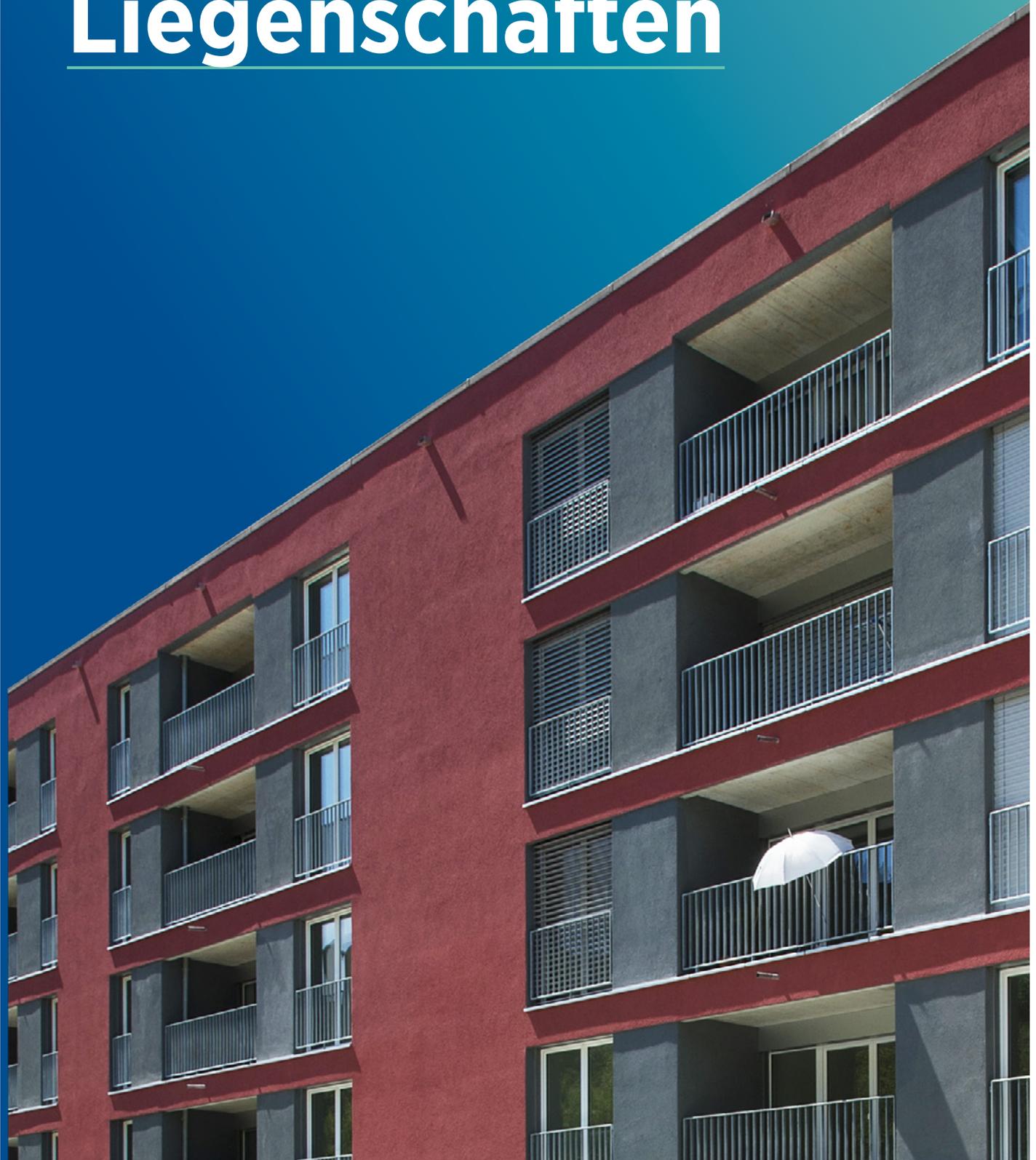
---

# Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Halbjahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten.

# 06

# Liegenschaften



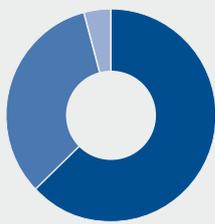
# Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ		Kennzahlen des Land			
Wohnungen (Anz./Fläche)	2'941 / 225'466 m <sup>2</sup>	Verkehrswert VW	Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode*
		1'467'920'000 CHF	64'698'084 CHF	4.41%	1.21%
Gewerbeflächen	11'311 m <sup>2</sup>	Gestehungskosten GK	Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Leerstand Dezember 2023
		1'101'206'454 CHF	31'490'224 CHF	5.88%	1.36%

\*Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 5 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden die Mietzinsausfall in die Berechnung einbezogen.

## Aufteilung nach Makronoten

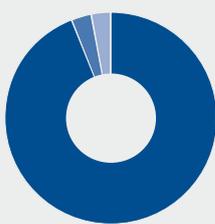
nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2023



- Makronote zwischen 4.5 und 5 **63%**
- Makronote zwischen 4 und 4.5 **33%**
- Makronote zwischen 3.5 und 4 **4%**

## Aufteilung nach Nutzung

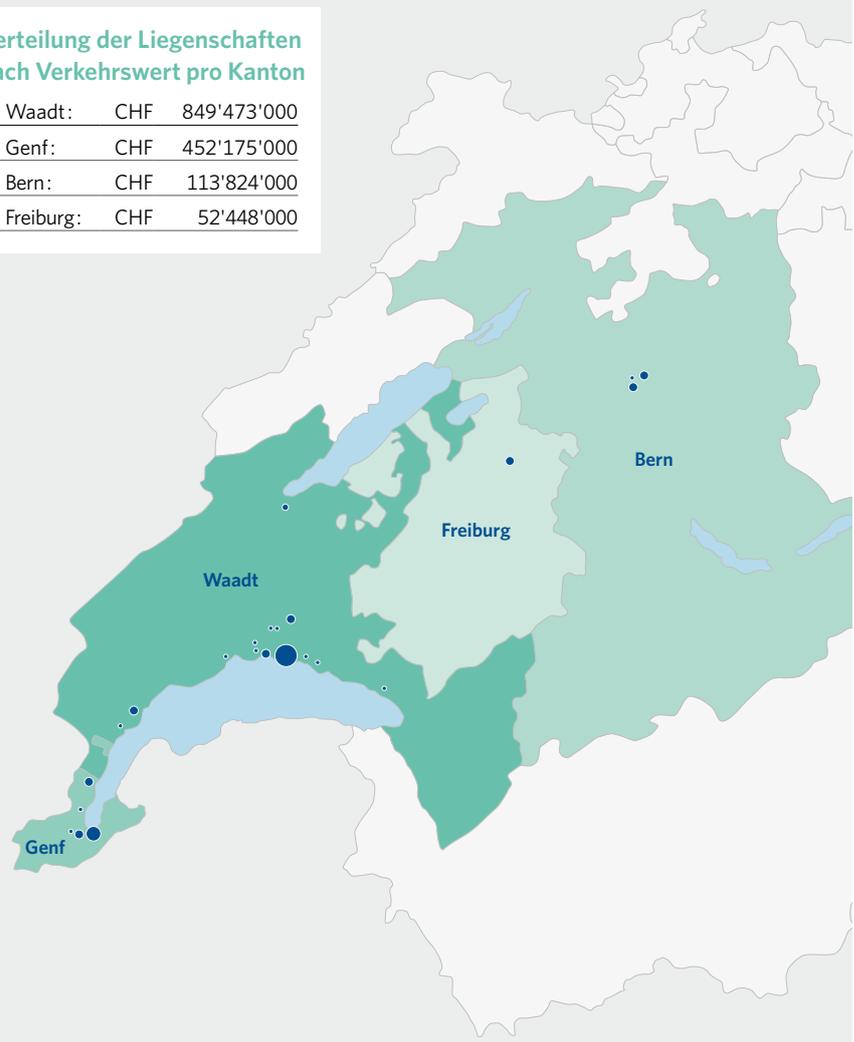
nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2023



- Wohnbauten **94%**
- Gebäude mit gemischter Nutzung **3%**
- Baugrundstücke und Liegenschaften im Bau **3%**

## Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF	849'473'000
■ Genf:	CHF	452'175'000
■ Bern:	CHF	113'824'000
■ Freiburg:	CHF	52'448'000



## Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	57.88 %	849'473'000.00	4.41 %	1.24 %
Genf	30.80 %	452'175'000.00	4.36 %	0.95 %
Bern	7.75 %	113'824'000.00	4.42 %	1.72 %
Freiburg	3.57 %	52'448'000.00	4.73 %	1.72 %
<b>Total</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1'467'920'000.00</b>	<b>4.41 %</b>	<b>1.21 %</b>

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 31. Dezember 2023 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5% der Mieteinnahmen des Fonds Solvalor 61.

• Makronoten, die von Wüest Partner SA entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig am 31. Dezember 2023.

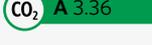
# Liegenschaftsbestand

Die Daten für die CO<sub>2</sub>-Emissionen [kg/m<sup>2</sup>/Jahr] und die Energieintensität (EI) [kWh/m<sup>2</sup>/Jahr] der Energieetiketten werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt (31.12.2022).

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>233/21'458 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>2'455'823 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.42 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>77 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>5'030'217 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.12 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>98'177'422 CHF</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>3.48 %</b>
		Verkehrswert VW <b>113'824'000 CHF</b>	

BERN		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>508'402 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.18 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>60/3'667 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'046'584 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.72 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>77 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>18'442'539 CHF</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>5.07 %</b>	
	Verkehrswert VW <b>20'206'000 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	
			

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>871'804 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.96 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>71/7'456 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'781'688 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.13 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>39'184'130 CHF</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>3.82 %</b>	
	Verkehrswert VW <b>45'033'000 CHF</b>	 Heizung <b>Wärmepumpe</b>	
		 Photovoltaik-Leistung <b>91.23 kW</b>	

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A-6B	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>386'508 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.99 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>30/3'143 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>789'036 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.03 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>17'178'140 CHF</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>4.08 %</b>	
	Verkehrswert VW <b>19'785'000 CHF</b>	 Heizung <b>Wärmepumpe</b>	
		 Photovoltaik-Leistung <b>91.23 kW</b>	

## WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109



Typ  
**Wohnbauten**



Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**72/7'192 m<sup>2</sup>**



Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**689'109 CHF**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**1'412'909 CHF**

Gestehungskosten GK  
**23'372'614 CHF**

Verkehrswert VW  
**28'800'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.91 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.05 %**

 Heizung  
Gas

Leerstand Berichtsperiode  
**1.04 %**

Leerstand Dezember 2023  
**1.55 %**

 **C 26.74**

 **C 119.69**

**FREIBURG** Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**157/16'607 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**145 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'218'307 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**2'480'664 CHF**

Gestehungskosten GK  
**47'420'087 CHF**

Verkehrswert VW  
**52'448'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.73 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.23 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.72 %**

Leerstand Dezember 2023  
**1.95 %**

**FREIBURG** Route de Schiffenen 3

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/1'475 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**108 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**117'636 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**235'272 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'456'808 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'786'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.92 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.28 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 17.09**

**EI E 156.63**

**FREIBURG** Route de Schiffenen 5

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/1'468 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**109'428 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**219'156 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'192'223 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'431'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.95 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.23 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.14 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.41 %**

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 17.18**

**EI E 157.29**

**FREIBURG** Route de Schiffenen 8, 10, 12

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**45/5'078 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**37 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**344'535 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**704'460 CHF**

Gestehungskosten GK  
**13'233'136 CHF**

Verkehrswert VW  
**14'313'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.92 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.32 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**2.87 %**

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 15.02**

**EI D 138.13**

**FREIBURG** Route de Schiffenen 9, 9A, 11

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**38/3'713 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**300'144 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**611'148 CHF**

Gestehungskosten GK  
**11'853'090 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'880'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.40 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.16 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.78 %**

Leerstand Dezember 2023  
**2.55 %**

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 10.14**

**EI C 92.51**

## FREIBURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>44/4'873 m<sup>2</sup></b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>

Mieteinnahmen <b>346'564 CHF</b>
Annualisierter Mieterspiegel MS <b>710'628 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>13'684'830 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>15'038'000 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>4.73 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.46 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>5.19 %</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>1.65 %</b>

Heizung <b>Fernheizung</b>	<b>B 17.56</b>
Photovoltaik-Leistung <b>72.20 kW</b>	<b>E 161.74</b>

**GENEVE** Kennzahlen des Kantons

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**906/64'064 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**2'507 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**9'725'302 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**19'722'443 CHF**

Gestehungskosten GK  
**329'151'052 CHF**

Verkehrswert VW  
**452'175'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.36 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.99 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.95 %**

Leerstand Dezember 2023  
**1.13 %**

**CAROUGE** Rue de la Filature 42

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**22/872 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**140 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**147'984 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**297'768 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'759'300 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'186'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**2.92 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.05 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.60 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Gas**

**GENEVE** Rue des Asters 18

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**38/1'707 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**532 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**271'022 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**543'245 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'616'632 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'674'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.65 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.65 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.22 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 48.34**

**EI E 164.91**

**GENEVE** Rue des Asters 20

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**42/1'775 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**250'843 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**504'516 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'543'055 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'335'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.45 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.29 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.36 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.81 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 48.32**

**EI E 165.06**

**GENEVE** Rue de l'Athénée 23

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**31/1'937 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**240'959 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**483'756 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'687'441 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'419'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.64 %**

Verhältnis MS/GK  
**8.51 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 36.55**

**EI D 124.09**

**GENF** Rue de l'Aubépine 12

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/1'051 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**136'309 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**275'688 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'201'344 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'988'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.60 %**

Verhältnis MS/GK  
**8.61 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 32.70**

**EI D 145.97**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.76 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Rue de Chandieu 7

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**21/1'548 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**162 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**256'622 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**514'356 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'283'615 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'994'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.15 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.06 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 31.47**

**EI D 141.65**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Rue de Chandieu 9

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**14/1'366 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**114 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**237'354 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**482'724 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'756'702 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'576'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.04 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.14 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 31.70**

**EI D 143.31**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.29 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Quai Charles-Page 11

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**27/1'359 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**207'016 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**423'272 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'868'576 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'259'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.57 %**

Verhältnis MS/GK  
**8.69 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 36.87**

**EI E 165.23**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.10 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.57 %**

**GENF** Quai Charles-Page 17

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**31/1'401 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**210'216 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**423'660 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'131'374 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'514'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.45 %**

Verhältnis MS/GK  
**8.26 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 36.13**

**EI E 160.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.11 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Chemin de la Chevillarde 16, 16A-16B

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**33/2'739 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**489'157 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**984'924 CHF**

Gestehungskosten GK  
**13'192'592 CHF**

Verkehrswert VW  
**21'643'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.55 %**

Verhältnis MS/GK **7.47 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 26.08**

**EI C 117.97**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.54 %**

Leerstand Dezember 2023  
**3.23 %**

**GENF** Rue Guye 1, 3, 5, 7

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**114/6'428 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'061'542 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**2'146'476 CHF**

Gestehungskosten GK  
**72'246'962 CHF**

Verkehrswert VW  
**77'424'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **2.77 %**

Verhältnis MS/GK **2.97 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 34.77**

Photovoltaik-Leistung  
**96.43 kW**

**EI D 158.12**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.38 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.20 %**

**GENF** Rue de la Maladière 9

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**36/2'347 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**289'564 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**583'736 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'462'163 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'228'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.77 %**

Verhältnis MS/GK **7.82 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 35.94**

**EI D 122.48**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Route de la Malagnou 4

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**16/1'986 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**48 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**282'703 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**566'988 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'829'310 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'700'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.46 %**

Verhältnis MS/GK **8.30 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 24.84**

**EI C 111.18**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Route de la Malgnou 8

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/1'919 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**179 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**273'232 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**548'232 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'612'426 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'510'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.38 %**

Verhältnis MS/GK **7.20 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 27.23**

**EI D 121.50**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Rue Marignac 1, 3

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**43/3'447 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**569'408 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'146'816 CHF**

Gestehungskosten GK  
**16'605'894 CHF**

Verkehrswert VW  
**23'991'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.78 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.91 %**

---

Heizung  
Gas

**CO<sub>2</sub> C 26.26**

**EI C 116.19**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Rue Micheli-du-Crest 1

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**11/1'329 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**215 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**242'292 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**485'076 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'934'992 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'604'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.05 %**

Verhältnis MS/GK  
**12.33 %**

---

Heizung  
Gas

**CO<sub>2</sub> C 34.06**

**EI D 151.06**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Rue de l'Orangerie 6

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**19/1'070 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**138'180 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**294'180 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'479'348 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'132'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.80 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.57 %**

---

Heizung  
Gas

**CO<sub>2</sub> C 35.58**

**EI D 158.45**

Leerstand Berichtsperiode  
**6.06 %**

Leerstand Dezember 2023  
**6.06 %**

**GENF** Avenue Peschier 20

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**28/2'037 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**285'691 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**576'552 CHF**

Gestehungskosten GK  
**15'329'961 CHF**

Verkehrswert VW  
**16'193'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.56 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.76 %**

---

Heizung  
Gas

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENF** Avenue Peschier 22

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**28/2'500 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**431'877 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**872'964 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'616'442 CHF**

Verkehrswert VW  
**19'888'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.39 %**

Verhältnis MS/GK  
**8.22 %**

---

Heizung  
Gas

**CO<sub>2</sub> C 31.60**

**EI D 140.79**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.67 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**GENEVE** Rue des Voisins 5

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**18/1'650 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**148 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**264'714 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**541'428 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'894'328 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'580'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.12 %**

Verhältnis MS/GK **6.09 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 30.70**

**EI D 138.36**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.55 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.55 %**

**GRAND-LANCY** Chemin des Palettes 13

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**21/2'341 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**286'655 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**603'732 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'410'818 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'985'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **6.72 %**

Verhältnis MS/GK **8.15 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> E 55.57**

**EI E 188.48**

Leerstand Berichtsperiode  
**3.15 %**

Leerstand Dezember 2023  
**4.59 %**

**GRAND-SACONNEX** Chemin des Fins 13

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**12/965 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**217'500 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**459'732 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'006'112 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'891'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.65 %**

Verhältnis MS/GK **9.18 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 27.57**

**EI D 124.27**

Leerstand Berichtsperiode  
**5.47 %**

Leerstand Dezember 2023  
**4.92 %**

**PETIT-LANCY** Chemin du Bac 10, 12, 14 / Avenue du Petit-Lancy 27, 29

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**148/9'815 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**917 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'432'389 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**2'889'381 CHF**

Gestehungskosten GK  
**38'209'323 CHF**

Verkehrswert VW  
**62'138'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.65 %**

Verhältnis MS/GK **7.56 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 33.25**

Photovoltaik-Leistung  
**80.80 kW**

**EI D 145.04**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.11 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.23 %**

**PETIT-LANCY** Avenue du Petit-Lancy 31, 31B

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/1'810 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**200'117 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**408'277 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'331'256 CHF**

Verkehrswert VW  
**7'193'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.68 %**

Verhältnis MS/GK **5.57 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 33.01**

**EI D 149.10**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.48 %**

Leerstand Dezember 2023  
**3.63 %**

**PETIT-SACONNEX** Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**21/2'007 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**375'396 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**781'300 CHF**

Gestehungskosten GK  
**12'603'586 CHF**

Verkehrswert VW  
**14'970'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.22 %**

Verhältnis MS/GK **6.20 %**

---

Heizung  
**Gas**

**C 29.39**

**D 132.27**

Leerstand Berichtsperiode  
**5.76 %**

Leerstand Dezember 2023  
**8.73 %**

**VERSOIX** Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**34/2'938 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**396'152 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**801'204 CHF**

Gestehungskosten GK  
**13'894'118 CHF**

Verkehrswert VW  
**16'227'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.94 %**

Verhältnis MS/GK **5.77 %**

---

Heizung  
**Gas**

Photovoltaik-Leistung  
**62.20 kW**

**C 25.45**

**C 115.99**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.11 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.90 %**

**VERSOIX** Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**16/1'602 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**236'124 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**484'104 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'695'036 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'359'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.67 %**

Verhältnis MS/GK **6.29 %**

---

Heizung  
**Gas**

Photovoltaik-Leistung  
**62.20 kW**

**C 26.18**

**C 121.14**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.24 %**

Leerstand Dezember 2023  
**2.23 %**

**VERSOIX** Route de Sauvigny 23, 25, 27, 29, 31



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**30/2'117 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**52 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**294'284 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**598'356 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'948'347 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'574'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.17 %**

Verhältnis MS/GK **7.53 %**

---

Heizung  
**Gas**

**C 33.89**

**D 151.63**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.89 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.31 %**

**WAADT** Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>1'645/123'337 m<sup>2</sup></b>	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>8'583 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>18'090'793 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.41 %</b>
		Annualisierter Mieterspiegel MS <b>37'464'760 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.98 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>626'457'893 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.24 %</b>
		Verkehrswert VW <b>849'473'000 CHF</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>1.15 %</b>

**CHAVANNES** Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 24



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>769'318 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.34 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.12 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>80/5'822 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'560'216 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>9.58 %</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>0.19 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>597 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>16'279'847 CHF</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 35.80</b>
	Verkehrswert VW <b>29'219'000 CHF</b>	 <b>EI D 126.80</b>	

**CHAVANNES** Avenue de Préfaully 25B-25C



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>432'862 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.47 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.46 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>45/3'504 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>880'356 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>6.72 %</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>0.70 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>13'100'998 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 30.43</b>
	Verkehrswert VW <b>16'083'000 CHF</b>	 <b>EI D 137.93</b>	

**CLARENS** Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>178'872 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>2.93 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>5.57 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>20/1'599 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>378'864 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>2.88 %</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>5.57 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>488 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>13'155'852 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	
	Verkehrswert VW <b>12'927'000 CHF</b>		

**ECUBLENS** Route du Bois 8



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>206'489 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.99 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.47 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>27/1'436 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>419'052 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.81 %</b>	Leerstand Dezember 2023 <b>1.44 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>203 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>7'208'526 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 33.90</b>
	Verkehrswert VW <b>10'511'000 CHF</b>	 <b>EI D 153.25</b>	

**GLAND** Chemin de Ruttet 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**84/6'214 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**821'132 CHF**

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
**1'660'248 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**21'212'289 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**33'092'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.02 %**

**Verhältnis MS/GK**  
**7.83 %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 30.06**

**EI** **D 134.64**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.54 %**

**Leerstand Dezember 2023**  
**0.38 %**

**LA TOUR-DE-PEILZ** Chemin de Vassin 38,40



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**24/1'584 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**130 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**180'134 CHF**

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
**374'140 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**6'267'837 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**8'745'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**4.28 %**

**Verhältnis MS/GK**  
**5.97 %**

---

**Heizung**  
**Heizöl**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**3.70 %**

**Leerstand Dezember 2023**  
**2.64 %**

**LAUSANNE** Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**28/2'354 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**509 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**338'698 CHF**

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
**680'988 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**8'794'873 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**11'736'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.80 %**

**Verhältnis MS/GK**  
**7.74 %**

---

**Heizung**  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub>** **B 11.67**

**EI** **C 104.84**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.29 %**

**Leerstand Dezember 2023**  
**0.46 %**

**LAUSANNE** Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**28/2'433 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**436'830 CHF**

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
**874'560 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**14'009'194 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**17'794'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**4.91 %**

**Verhältnis MS/GK**  
**6.24 %**

---

**Heizung**  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub>** **A 8.86**

**EI** **B 79.99**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.14 %**

**Leerstand Dezember 2023**  
**0.12 %**

**LAUSANNE** Avenue de Bethusy 26



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**14/1'432 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**179'735 CHF**

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
**361'320 CHF**

**Gestehungskosten GK**  
**4'243'720 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**7'127'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.07 %**

**Verhältnis MS/GK**  
**8.51 %**

---

**Heizung**  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub>** **A 9.22**

**EI** **C 83.88**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.00 %**

**Leerstand Dezember 2023**  
**0.00 %**

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

**LAUSANNE** Chemin de Chandieu 22

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**33/1'745 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**143 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**251'638 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**528'127 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'147'043 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'678'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.17 %**    Leerstand Berichtsperiode **4.54 %**

Verhältnis MS/GK **5.77 %**    Leerstand Dezember 2023 **4.26 %**

---

Heizung **Heizöl**  **C 37.85**

**D 128.96**

**LAUSANNE** Avenue de Cour 21, 23

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**34/2'072 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**334'236 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**670'638 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'287'980 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'626'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.92 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.16 %**

Verhältnis MS/GK **6.52 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.32 %**

---

Heizung **Fernheizung**  **A 9.69**

**C 88.55**

**LAUSANNE** Avenue Edouard Dapples 34A-34G

Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**3/366 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**599 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**120'338 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**240'756 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'704'391 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'550'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.29 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **8.90 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas**  **C 26.70**

**D 118.33**

**LAUSANNE** Avenue de Fantaisie 6

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/1'196 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**48 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**159'995 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**322'500 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'613'761 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'635'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.86 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.59 %**

Verhältnis MS/GK **6.99 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas**  **C 36.59**

**E 163.05**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 1

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/1'117 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**132'712 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**265'788 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'008'549 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'400'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.92 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **6.63 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas**  **C 30.44**

**D 138.04**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**36/2'992 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**415'995 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**841'740 CHF**

Gestehungskosten GK  
**13'569'804 CHF**

Verkehrswert VW  
**18'690'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.50 %** Leerstand Berichtsperiode **0.14 %**

Verhältnis MS/GK **6.20 %** Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> C 26.37**

**EI C 119.17**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 14



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/1'263 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**168'362 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**341'484 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'543'595 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'609'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.97 %** Leerstand Berichtsperiode **0.32 %**

Verhältnis MS/GK **6.16 %** Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> C 33.54**

**EI D 149.08**

**LAUSANNE** Avenue William-Fraisse 12



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**12/1'459 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**476 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**221'291 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**451'680 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'463'740 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'465'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.77 %** Leerstand Berichtsperiode **0.75 %**

Verhältnis MS/GK **8.27 %** Leerstand Dezember 2023 **4.48 %**

---

Heizung **Fernheizung** **CO<sub>2</sub> B 12.90**

**EI D 118.31**

**LAUSANNE** Avenue de France 80



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/626 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**110 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**95'529 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**192'432 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'691'461 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'758'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.12 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **7.15 %** Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Heizöl** **CO<sub>2</sub> D 39.06**

**EI D 132.51**

**LAUSANNE** Avenue de France 87



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**11/941 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**136'290 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**273'504 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'168'874 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'456'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.01 %** Leerstand Berichtsperiode **0.15 %**

Verhältnis MS/GK **6.56 %** Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> C 25.52**

**EI C 116.53**

**LAUSANNE** Rue Jean-Louis Galliard 2

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>11/715 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>149 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>125'048 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>253'104 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>1'933'684 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'582'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.52 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>13.09 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 36.36</b></p> <p><b>EI D 162.36</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.63 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>
---	---	--	---

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 36

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>16/1'019 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>110 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>159'288 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>319'320 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'621'009 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>5'880'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.43 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>12.18 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 35.65</b></p> <p><b>EI D 121.35</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>
---	---	---	---

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 38

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>15/820 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>86 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>135'076 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>271'020 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'287'596 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'946'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.48 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>11.85 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 36.02</b></p> <p><b>EI D 124.07</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>
--	---	---	---

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 40

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>31/1'659 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>246'075 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>496'080 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>4'075'930 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>9'450'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.25 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>12.17 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 36.78</b></p> <p><b>EI D 129.41</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.45 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>
---	---	---	---

**LAUSANNE** Avenue de la Gare 42

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>27/1'515 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>206'789 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>421'116 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>3'426'755 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>8'092'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.20 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>12.29 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 35.68</b></p> <p><b>EI D 121.54</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.98 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.57 %</b></p>
---	---	---	---

**LAUSANNE** Boulevard de Grancy 20

<p> Typ <b>Gemischte Bauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>18/2'288 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>663 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>346'617 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>713'616 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>7'551'566 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>14'230'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.01 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>9.45 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 31.16</b></p> <p><b>EI D 138.92</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Boulevard de Grancy 47, 49

<p> Typ <b>Gemischte Bauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>17/1'827 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>1'173 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>393'249 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>807'600 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>11'817'872 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>16'910'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.78 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.83 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> B 12.96</b></p> <p><b>EI D 118.70</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>1.35 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.15 %</b></p>

**LAUSANNE** Rue de la Grotte 5

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>14/1'264 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>60 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>274'775 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>555'420 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>7'964'266 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>12'940'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.29 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.97 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> A 7.55</b></p> <p><b>EI B 68.33</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.56 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Rue de la Grotte 7

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>13/1'148 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>238'743 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>479'640 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>7'000'446 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>11'120'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.31 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.85 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> A 7.74</b></p> <p><b>EI B 69.65</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Rue de la Grotte 9

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>11/1'089 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>211'704 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>437'220 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>6'283'414 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>9'952'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.39 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.96 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> A 7.70</b></p> <p><b>EI B 69.36</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>2.51 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>5.82 %</b></p>

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

**LAUSANNE** Avenue de Jurigoz 4



**Typ**  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**14/1'109 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**128'822 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**259'404 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'751'582 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'489'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.78 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.91 %**

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> D 44.09**

**EI F 195.94**

**LAUSANNE** Avenue Juste-Olivier 19



**Typ**  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**14/1'115 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**147'048 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**295'056 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'267'490 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'400'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.61 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.91 %**

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> D 43.79**

**EI F 194.82**

**LAUSANNE** Rue du Liseron 1A-1F



**Typ**  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**6/720 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**142'800 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**297'024 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'035'826 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'390'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.65 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.90 %**

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**4.13 %**

Leerstand Dezember 2023  
**8.28 %**

**CO<sub>2</sub> B 20.87**

**EI C 93.34**

**LAUSANNE** Chemin François-de-Lucinge 2



**Typ**  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**21/1'861 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**267'863 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**541'176 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'962'190 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'930'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.54 %**

Verhältnis MS/GK  
**10.91 %**

Heizung  
**Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.09 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> D 39.54**

**EI D 133.87**

**LAUSANNE** Avenue Marc-Dufour 1



**Typ**  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**5/393 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**260 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**114'671 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**229'848 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'053'898 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'468'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.14 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.53 %**

Heizung  
**Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> C 38.41**

**EI D 130.41**

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

**LAUSANNE** Avenue de Mon-Loisir 5



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
9/480 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen  
**72'734 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**152'080 CHF**

Gestehungskosten GK  
**1'449'020 CHF**

Verkehrswert VW  
**2'895'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.25 %**

Verhältnis MS/GK  
**10.50 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 35.34**

**EI E 157.59**

**LAUSANNE** Avenue d'Ouchy 64



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
39/2'189 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
164 m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen  
**351'584 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**709'680 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'050'135 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'305'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.33 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.84 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 32.29**

**EI C 110.92**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 1, 3



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
16/932 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen  
**130'119 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**264'864 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'633'747 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'345'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.96 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.29 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 35.79**

**EI D 126.24**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 5, 7



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
11/807 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen  
**115'877 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**233'448 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'104'314 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'730'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.94 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.52 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.40 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.51 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 37.44**

**EI D 128.35**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 9, 11



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
13/836 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen  
**109'823 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**220'236 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'880'959 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'580'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.81 %**

Verhältnis MS/GK  
**7.64 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 41.13**

**EI D 143.39**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 13, 15

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>12/798 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>106'972 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>215'472 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>3'039'657 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'490'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.80 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.09 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 41.30</b></p> <p><b>EI D 142.22</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Avenue Rambert 14

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>9/567 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>78'374 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>157'500 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>1'316'234 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>2'816'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.59 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>11.97 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> C 38.33</b></p> <p><b>EI D 129.56</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Avenue Rambert 18

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>7/491 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>70'236 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>141'420 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'101'606 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>2'469'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.73 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.73 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> E 57.94</b></p> <p><b>EI F 197.32</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Chemin du Reposoir 10

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>13/964 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>130'573 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>262'572 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>3'379'743 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'713'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.57 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.77 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 42.30</b></p> <p><b>EI D 144.81</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.09 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Chemin du Reposoir 14B

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>13/754 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>93'645 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>187'980 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>2'691'779 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>3'639'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.17 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.98 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p> <p><b>CO<sub>2</sub> D 42.67</b></p> <p><b>EI D 147.36</b></p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Dezember 2023 <b>0.00 %</b></p>

**LAUSANNE** Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**20/1'864 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**355 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**280'067 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**563'340 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'049'783 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'859'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.75 %**    Leerstand **0.27 %**

Verhältnis MS/GK **6.22 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**    **CO<sub>2</sub> B 12.20**

Photovoltaik-Leistung  
**53.25 kW**    **EI C 111.61**

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 6



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/729 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**107'584 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**216'576 CHF**

Gestehungskosten GK  
**1'909'825 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'087'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.30 %**    Leerstand **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **11.34 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung  
**Heizöl**    **CO<sub>2</sub> C 35.53**

**EI D 120.48**

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 8



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**20/1'126 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**165'143 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**332'004 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'473'626 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'383'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.20 %**    Leerstand **0.36 %**

Verhältnis MS/GK **13.42 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung  
**Heizöl**    **CO<sub>2</sub> C 35.54**

**EI D 120.58**

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 9



Typ  
**Im Bau**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**40/3'243 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**26'840 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**644'160 CHF**

Gestehungskosten GK  
**37'021'241 CHF**

Verkehrswert VW  
**38'740'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **1.66 %**    Leerstand **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **1.74 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 12



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**23/1'235 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**187'108 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**377'196 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'255'461 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'326'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.53 %**    Leerstand **0.22 %**

Verhältnis MS/GK **5.20 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.45 %**

---

Heizung  
**Heizöl**    **CO<sub>2</sub> D 47.25**

**EI E 160.45**

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 14



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**26/1'390 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**209'998 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**424'840 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'396'173 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'532'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.98 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.64 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**C 30.49**

**C 104.63**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 75



Typ  
**Im Bau**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**-/- m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**- CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**- CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'735'379 CHF**

Verkehrswert VW  
**7'534'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**- %**

Verhältnis MS/GK  
**- %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**C 30.49**

**C 104.63**

Leerstand Berichtsperiode  
**- %**

Leerstand Dezember 2023  
**- %**

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/2'752 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**394'272 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**796'644 CHF**

Gestehungskosten GK  
**14'197'089 CHF**

Verkehrswert VW  
**16'732'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.76 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.61 %**

---

Heizung  
**Pellets**

**A 4.25**

**C 94.56**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.90 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.96 %**

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Chemin des Champs-Meunier 7, 9



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**18/2'064 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**285'680 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**587'520 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'283'886 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'138'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.84 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.71 %**

---

Heizung  
**Pellets**

**A 5.87**

**C 123.16**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.64 %**

Leerstand Dezember 2023  
**2.74 %**

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**47/4'715 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**727'017 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'468'764 CHF**

Gestehungskosten GK  
**27'376'073 CHF**

Verkehrswert VW  
**31'690'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.63 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.37 %**

---

Heizung  
**Pellets**

Photovoltaik-Leistung  
**107.63 kW**

**A 4.03**

**C 93.17**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**1.12 %**

**LUTRY** Chemin des Toises 3

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**30/1'796 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**258'118 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**520'356 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'159'039 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'297'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.05 %**

Verhältnis MS/GK **12.51 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 31.17**

**EI C 107.02**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.05 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.14 %**

**MORGES** Rue Dr. Yersin 5

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**10/894 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**109'824 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**219'648 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'288'810 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'363'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.03 %**

Verhältnis MS/GK **6.68 %**

---

Heizung  
**Gas**

Photovoltaik-Leistung  
**22.76 kW**

**CO<sub>2</sub> B 22.09**

**EI C 104.02**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**MORGES** Rue Dr. Yersin 7

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**10/842 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**106'824 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**213'648 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'866'793 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'392'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.86 %**

Verhältnis MS/GK **7.45 %**

---

Heizung  
**Gas**

Photovoltaik-Leistung  
**22.76 kW**

**CO<sub>2</sub> B 22.25**

**EI C 104.95**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**MORGES** Rue Dr. Yersin 9

Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/871 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**535 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**169'920 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**340'512 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'124'947 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'519'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.22 %**

Verhältnis MS/GK **6.64 %**

---

Heizung  
**Gas**

Photovoltaik-Leistung  
**22.75 kW**

**CO<sub>2</sub> B 21.59**

**EI C 100.34**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**MORGES** Rue Dr. Yersin 11

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**18/1'367 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**179'429 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**359'436 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'879'424 CHF**

Verkehrswert VW  
**7'774'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.62 %**

Verhältnis MS/GK **7.37 %**

---

Heizung  
**Gas**

Photovoltaik-Leistung  
**22.75 kW**

**CO<sub>2</sub> B 21.79**

**EI C 101.79**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**NYON** Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**66/4'804 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**164 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**925'040 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'936'320 CHF**

Gestehungskosten GK  
**58'291'970 CHF**

Verkehrswert VW  
**59'162'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.27 %**

Verhältnis MS/GK **3.32 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 18.20**

**EI C 82.52**

Leerstand Berichtsperiode  
**3.47 %**

Leerstand Dezember 2023  
**1.81 %**

**NYON** Allée de la Petite-Prairie 16, 18

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**61/5'113 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**1'446 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'097'092 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**2'400'024 CHF**

Gestehungskosten GK  
**72'852'520 CHF**

Verkehrswert VW  
**75'196'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.19 %**

Verhältnis MS/GK **3.29 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 15.15**

Photovoltaik-Leistung  
**72.80 kW**

**EI B 68.82**

Leerstand Berichtsperiode  
**8.10 %**

Leerstand Dezember 2023  
**7.07 %**

**NYON** Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/1'537 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**188'995 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**380'844 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'866'476 CHF**

Verkehrswert VW  
**7'509'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.07 %**

Verhältnis MS/GK **7.83 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> D 42.95**

**EI F 190.97**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.06 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**NYON** Route de Saint-Cergue 4B

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**20/1'263 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**115 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**184'409 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**370'536 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'652'146 CHF**

Verkehrswert VW  
**7'733'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.79 %**

Verhältnis MS/GK **7.96 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 22.24**

**EI C 99.86**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**PRILLY** Chemin de la Coudraie 7, 9, 11

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**28/1'727 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**230'206 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**464'176 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'376'569 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'349'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.96 %**

Verhältnis MS/GK **7.28 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 39.12**

**EI D 132.89**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.06 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.18 %**

**PRILLY** Chemin du Platane 5

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**17/1'055 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**146'650 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**294'060 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'941'165 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'195'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.75 %**

Verhältnis MS/GK **7.46 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 47.68**

**EI E 162.60**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**PRILLY** Chemin du Platane 6

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/1'938 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**282'789 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**571'464 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'418'998 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'240'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.67 %**

Verhältnis MS/GK **6.79 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 25.40**

Photovoltaik-Leistung  
**52.50 kW**

**EI C 113.91**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.80 %**

Leerstand Dezember 2023  
**1.05 %**

**PULLY** Chemin du Fau-Blanc 3, 5

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/1'210 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**158'570 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**320'700 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'246'704 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'550'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.78 %**

Verhältnis MS/GK **6.11 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> D 40.19**

**EI E 179.52**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.57 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.22 %**

**PULLY** Chemin de Liaudoz 46

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**31/1'529 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**226'457 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**451'896 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'435'801 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'330'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.37 %**

Verhältnis MS/GK **6.08 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 27.08**

**EI D 121.05**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**PULLY** Chemin des Plateires 2

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/1'057 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**146'818 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**298'524 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'166'314 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'409'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.66 %**

Verhältnis MS/GK **9.43 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 18.36**

**EI C 82.88**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Dezember 2023  
**0.00 %**

**PULLY** Chemin de Somais 18, 20

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**12/840 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**130'838 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**265'896 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'999'331 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'311'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.01 %**    Leerstand Berichtsperiode **1.28 %**

Verhältnis MS/GK **8.87 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> D 40.88**

**EI E 181.73**

**PULLY** Chemin de Somais 22, 24

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**12/846 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**131'498 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**265'692 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'079'452 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'584'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.76 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.72 %**

Verhältnis MS/GK **8.63 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.99 %**

---

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> D 41.94**

**EI E 185.86**

**RENS** Avenue de Longemalle 12, 14

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**60/3'840 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**468'794 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**948'084 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'970'885 CHF**

Verkehrswert VW  
**20'016'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.74 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.16 %**

Verhältnis MS/GK **9.51 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.13 %**

---

Heizung **Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 10.02**

Photovoltaik-Leistung **58.40 kW** **EI C 91.74**

**ST.-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 27A

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/849 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**120'072 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**240'144 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'723'515 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'950'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **6.08 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **8.82 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> C 30.24**

**EI D 134.73**

**ST.-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 29A

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/849 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**108'622 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**217'644 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'914'105 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'597'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **6.05 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **7.47 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

---

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> C 30.20**

**EI D 134.82**

**ST.-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 33 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**12/1'101 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**210'412 CHF**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**431'652 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'109'427 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'570'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.08 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.59 %**

Verhältnis MS/GK **6.07 %**    Leerstand Dezember 2023 **0.00 %**

 Heizung  
Gas

**CO<sub>2</sub> B 14.60**

**EI B 67.02**

**YVERDON-LES-BAINS** Chemin de Fontenay 11 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**22/1'376 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**146'749 CHF**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**302'172 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'241'916 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'544'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **6.65 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.74 %**

Verhältnis MS/GK **7.12 %**    Leerstand Dezember 2023 **4.32 %**

 Heizung  
Gas

**CO<sub>2</sub> D 43.66**

**EI F 194.44**

# 08

## Rechtliche Hinweise



# Impressum

## Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA  
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne  
T +41 58 262 00 00  
[info@realstone.ch](mailto:info@realstone.ch)  
[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

## Bildnachweise

Adobe Stock  
Yannic Bartolozzi  
Andre Bernet  
Adrien Cater  
Yomira Studio  
Olivier Fatzer  
Jeremy Bierer  
Mirko Martino

## Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

## Druck

Gemäss unserem papierlosen Ansatz wird dieses Dokument nicht gedruckt und ist nur als PDF-Version verfügbar.

## Veröffentlichung

Dieser Bericht wurde am 27. Februar 2024 veröffentlicht.

# 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.

# realstone.ch





**SOLVALOR 61**

**Fonds immobilier suisse**

# **Prospectus avec contrat intégré**

**Direction de fonds :** Realstone SA  
Avenue d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

**Banque dépositaire :** UBS Switzerland AG  
Bahnhofstrasse 45  
Case postale  
8001 Zurich

**Lausanne, juin 2023**

# 1<sup>ère</sup> partie : PROSPECTUS

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

## 1. Informations concernant le fonds immobilier

### 1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de Solvalor 61 a été établi par Realstone SA, en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de UBS Switzerland AG, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par la Commission Fédérale des Banques, actuellement la FINMA, en date du 5 février 1969.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

### 1.2 Durée

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

### 1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétiées à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne

pourra pas être obtenu. Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

***L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tous renseignements à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal.***

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant ;

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) :

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA :

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

#### **1.4 Exercice comptable**

L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin.

#### **1.5 Société d'audit**

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, à Pully.

#### **1.6 Parts**

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

#### **1.7 Cotation et négoce**

Le fonds est coté à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange depuis 1990. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par Bank Julius Baer & Co. Ltd.

#### **1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce**

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les

investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable, (voir § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois suite à la clôture de l'exercice comptable (pour les produits investissant à l'international, dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable) (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation majorée des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 1.12 du prospectus ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 1.12 du prospectus ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF .-.50. Le paiement a lieu chaque fois 2 jours ouvrables bancaires après le jour d'évaluation (date-valeur + 2 jours).

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse ou hors bourse des parts.

## **1.9 Affectation des résultats**

Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau.

## **1.10 Objectif et politique de placement du fonds immobilier**

### **1.10.1 Objectif de placement**

L'objectif de Solvalor 61 consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus.

### **1.10.2 Politique de placement**

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds, respectant certains critères de durabilité.

La direction investit la fortune du fonds en Suisse dans :

a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial (à l'exclusion d'immeubles à caractère artisanal ou industriel, ainsi que d'hôtels) ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et servitudes de superficie).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

d) des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.

e) des cédules hypothécaires et d'autres droits de gage immobilier contractuels.

La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

Sous réserve du § 19 du contrat de fonds de placement, la direction de fonds peut acquérir des parts d'un autre fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle.

## **Durabilité**

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable. Par rapport au fonds immobilier, cette approche est menée en accord avec les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies en ce qui concerne l'investissement dans des énergies renouvelables et l'amélioration de la productivité énergétique aux fins de fournir une énergie propre et plus efficace.

Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds applique une politique de durabilité à caractère environnemental orientée sur une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> des placements immobiliers.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émission opérationnelle de CO<sub>2</sub> est d'atteindre le 20 kg par m<sup>2</sup>/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier. Les émissions de CO<sub>2</sub> seront ensuite réduites de manière supplémentaire progressivement. Ces données sont dans le rapport annuel.

Les mesures définies par la direction de fonds aux fins d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> consistent principalement à procéder à des investissements sur les immeubles en remplaçant les systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffages disposant d'un meilleur bilan carbone (p.ex. pompes à chaleur, sondes géothermiques, chauffage à distance), par la pose de panneaux photovoltaïques et en procédant à des rénovations sur les enveloppes thermiques (isolation).

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, la direction de fonds s'oriente vers des normes établies (par ex. normes Minergie, qui fixent des exigences spécifiques en matière d'efficacité énergétique des bâtiments) afin d'obtenir une construction efficace sur le plan énergétique. L'approvisionnement et les matériaux utilisés sont également soumis à des exigences élevées en ce qui concerne les aspects écologiques.

L'approche durable se matérialise par une analyse des risques et opportunités, ainsi que par l'élaboration d'un plan d'actions concrètes comprenant des mesures à mettre en place dans certains délais et des indicateurs de suivi des mesures (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO<sub>2</sub> mesuré. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par la société Signa-Terre SA, dont le site internet est [www.signa-terre.ch](http://www.signa-terre.ch), société externe spécialisée en analyse qualitative et quantitative et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO<sub>2</sub>. Ce prestataire fournit notamment un rapport annuel sur chacun des immeubles du portefeuille à la direction de fonds.

La direction de fonds s'appuie également sur des outils informatiques lui permettant de faire des projections sur les émissions de CO<sub>2</sub> par les immeubles. Les données utilisées ont notamment trait à la vétusté des immeubles et aux plans d'investissement projetés pour les immeubles (p.ex. travaux de rénovation des enveloppes thermiques, installations techniques, etc.) ainsi que les données provenant de fournisseurs tiers.

Les principaux risques de durabilité ou risques climatiques dans le cadre de la politique d'investissement durable du fonds immobilier sont notamment:

- Les risques dits « physiques », résultant de catastrophes naturelles dues aux changements climatiques et aux coûts qui en découlent (i.e. influence sur les charges liées aux immeubles, hausse des températures pouvant mener à terme à un déplacement de la population des centres urbains, etc.).
- Les risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique (i.e. évolution vers une législation plus restrictive en matière d'émission de carbone et d'efficacité énergétique des bâtiments, taxonomie européenne, signature des Accords de Paris par la Confédération Suisse avec la création de la taxe carbone et les projets de lois sur le CO<sub>2</sub>).

Par ailleurs, l'application d'une politique de placement durable telle qu'indiquée ci-dessus comporte un risque de dépendance de la direction de fonds vis-à-vis des données provenant de tiers, ce qui peut entraîner des risques opérationnels. A ce jour, il n'existe pas de cadre réglementaire ni de prescriptions prudentielles spécifiques pour les produits financiers se référant à la durabilité. Les

facteurs et les critères à prendre en compte pour garantir la durabilité des placements ne sont pas définis. L'appréciation de ces critères peut dès lors évoluer au fil du temps.

Le rapport annuel du fonds contient des informations relatives aux critères ESG applicables. Il est également indiqué de manière transparente dans quelle mesure ces critères ont pu être respectés ou non. La direction de fonds assure une communication appropriée des objectifs réalisés dans un chapitre dédié aux critères ESG dans le rapport annuel du fonds et par le biais de communiqués à l'attention des investisseurs.

De plus amples informations sur l'approche de Realstone concernant l'intégration des aspects de durabilité et les critères ESG sont disponibles sur Internet à l'adresse [www.realstone.ch](http://www.realstone.ch) sous la rubrique durabilité.

### 1.10.3 L'utilisation de dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

## 1.11 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01.

## 1.12 Rémunérations et frais accessoires

### 1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds, au maximum 1% par an

La commission est affectée à la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire, au maximum 0,1% par an

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,5 % du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

### 1.12.2 Total Expense Ratio

Les ratios des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio : TER<sub>REF</sub> GAV et TER<sub>REF</sub> MV) s'élevait en :

Période	TER GAV	TER MV
---------	---------	--------

2016 (du 1.7.2015 au 30.6.2016) à	0.71 %	0.58 %
2017 (du 1.7.2016 au 30.6.2017) à	0.70 %	0.53 %
2018 (du 1.7.2017 au 30.6.2018) à	0.72 %	0.55 %
2019 (du 1.7.2018 au 30.6.2019) à	0.74 %	0.59 %
2020 (du 1.7.2019 au 30.6.2020) à	0.74%	0.61%
2021 (du 1.7.2020 au 30.6.2021) à	0.74%	0.60%
2022 (du 1.7.2021 au 30.06.2022)	0.74%	0.64%

### 1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de Suisse.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

### 1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

au maximum 5 %

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

au maximum 5 %

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17 chiffre 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire 3 %

Déduction de la valeur d'inventaire 2 %

### 1.12.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord concernant des « soft commissions ».

### 1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

## 1.13 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

## 1.14 Forme juridique

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006

## 1.15 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans différents facteurs pouvant affecter directement la valeur de la part, notamment dans la dépendance du marché immobilier vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les baisses généralisées ou régionales de la demande sur le secteur immobilier et le taux de vacances, la liquidité restreinte du marché immobilier suisse, notamment en cas d'objets importants ou de régions secondaires, les variations des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, les modifications législatives, en particulier dans le domaine du droit de bail et du droit de la construction, dans l'évaluation non entièrement objectivable des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments et à l'environnement, entre autres les sites contaminés, etc. Les performances passées n'offrent aucune garantie quant à l'évolution future et le cours de la part, la valeur nette d'inventaire et les rendements des parts peuvent tant augmenter que diminuer.

## 1.16 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier au moins une fois par année selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds établit des projections des liquidités à intervalle régulier et analyse la liquidité du portefeuille en prenant en compte des scénarios de crise (stress-tests). Les effets de rachats importants sont notamment modélisés. Les résultats sont analysés et des mesures sont prises si nécessaire.

## 2. Informations concernant la direction de fonds

### 2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est Realstone SA (anciennement dénommée Solvalor fund management SA). La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en octobre 1961 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

### 2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse au 1<sup>er</sup> juin 2022 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait au 31 décembre 2021 à 3,6 milliards de CHF.

### 2.3 Gestion et administration

Le Conseil d'administration de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Yann Wermeille	Président
Yvan Schmidt	Vice-Président
Esteban Garcia	Membre

La Direction de la direction de fonds se compose des personnes suivantes:

Julian Reymond	Membre de la Direction, CEO
Guillaume Fahrni	Membre de la Direction, CFO
Alberto Simonato	Membre de la Direction

Les membres de la Direction n'exercent pas d'autres activités que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de Realstone SA.

## 2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève à CHF 2,5 mio. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à raison de 100%. Le capital-actions de la société de direction est détenu à 100% par Realstone Holding SA, à Lausanne.

## 2.5 Délégation des décisions de placement et d'autres tâches partielles

La Direction ne délègue pas les décisions en matière de placement à des tiers.

Les autres tâches suivantes sont déléguées (gérance immobilière et entretien technique des immeubles, mise en valeur, construction, rénovation et transformation).

La gestion des immeubles est déléguée à :

de Rham SA	Lausanne
Bernard Nicod SA	Lausanne
Brolliet SA	Carouge (GE)
Burriplus immobilier-treuhand	Berne
Gerama SA	Fribourg
Grange & Cie SA	Genève

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peut être occasionnellement déléguée à :

de Rham SA	Lausanne
Bernard Nicod SA	Lausanne
Brolliet SA	Carouge (GE)
Burriplus immobilier-treuhand	Berne
Gerama SA	Fribourg
Grange & Cie SA	Genève

Ces mandataires se distinguent tous par leur expérience de longue date dans le domaine de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre la direction de fonds et les mandataires.

## 2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Dans les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la

direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

### **3. Informations sur la banque dépositaire**

#### **3.1 Indications générales sur la banque dépositaire**

La banque dépositaire est UBS Switzerland AG. La banque a été constituée en 2014 en tant que société anonyme établie à Zurich. Le 14 juin 2015, elle a repris les activités de Clientèle privée et de Clientèle Entreprises comptabilisées en Suisse ainsi que les activités de Wealth Management comptabilisées en Suisse d'UBS SA.

La banque dépositaire a été enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting Financial Institution sous un modèle 2 IGA au sens des Sections 1471 – 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets en la matière, « FATCA »).

UBS Switzerland AG est une filiale d'UBS Group AG. Forte d'un total du bilan consolidé de USD 1'117'182 millions et de fonds propres déclarés de USD 61'002 millions au 31 décembre 2021, UBS Group AG compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Elle emploie 71'385 collaborateurs dans un réseau international très développé d'agences.

#### **3.2 Autres indications sur la banque dépositaire**

En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre une vaste gamme de services bancaires.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils n'ont pas à satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting Financial Institution selon le modèle 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

### **4. Informations concernant les tiers**

#### **4.1 Services de paiement**

Les services de paiement sont :

UBS Switzerland AG et ses succursales	Zurich & Bâle
Banque Cantonale Vaudoise	Lausanne
Credit Suisse	Zurich
Raiffeisen	Saint-Gall
Lombard Odier & Cie SA	Lausanne et Genève
Julius Baer & Cie SA	Genève
Banque Pictet & Cie SA	Genève

## 4.2 Distributeurs

Il n'est pas prévu de distributeurs.

## 4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser des estimations :

Jusqu'au 31 décembre 2022:

- Denise Dupraz-Rousselet, à Epalinges architecte
- Michel Grosfillier, à Vernier architecte EAUG/SIA

Dès le 1<sup>er</sup> août 2022:

- Wüest Partner AG, succursale de Genève, Genève avec pour personnes responsables M. Pascal Marazzi-de Lima et M. Vincent Clapasson
- CBRE (Geneva) SA, Genève avec pour personnes responsables M. Yves Cachemaille et Mme Laurence Corminboeuf

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans la construction d'immeubles, la rénovation, les études de mises en valeur, ainsi que les évaluations, tant par la méthode classique que par la Discounted Cash-Flow (DCF). L'exécution parfaite du mandat est régie par un mandat entre la direction de fonds et les experts chargés des estimations.

## 5. Autres informations

### 5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	278.545
Unité de compte	Franc suisse (CHF)

### 5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet [www.realstone.ch](http://www.realstone.ch).

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds dans l'organe de publication suivant : Swiss Fund Data, [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts, mais au moins le dernier vendredi de chaque mois, dans le Temps et la Neue Zürcher Zeitung.

### **5.3 Assurances des immeubles**

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité civile dus à des causes importantes et, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, contre les tremblements de terre et le terrorisme. Les pertes de revenus locatifs occasionnés par des incendies, dégâts des eaux, tremblements de terre ou terrorisme sont comprises dans cette couverture d'assurance.

### **5.4 Restrictions de vente**

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Aucune autorisation de distribution particulière n'a été délivrée.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées aux Etats-Unis d'Amérique.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

## **6. Autres informations sur les placements**

### **6.1 Résultats passés**

Résultats passés du fonds immobilier (résultat net réalisé) :

2016 (1.07.2015 au 30.06.2016): CHF 23'266'222.60

2017 (1.07.2016 au 30.06.2017) : CHF 22'849'578.20

2018 (1.07.2017 au 30.06.2018) : CHF 23'734'913.80

2019 (1.07.2018 au 30.06.2019) : CHF 24'094'938.31

2020 (1.07.2019 au 30.06.2020) : CHF 25'113'153.62

2021 (1.07.2020 au 30.06.2021) : CHF 27'919'918.94

### **6.2 Profil de l'investisseur classique**

Le fonds convient à des investisseurs désirant participer au marché de l'immobilier de logement de l'arc lémanique et des cantons de Berne et Fribourg. Ces investisseurs disposent d'un horizon d'investissement à moyen terme et recherchent la stabilité d'un fonds immobilier décorrélé du marché des actions, tout en profitant d'une répartition des risques adéquate par rapport au nombre d'immeubles propriétés du fonds, à la répartition géographique de ceux-ci et aux critères très stricts de sélection.

## **7 Dispositions détaillées**

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Lausanne, le 13 juillet 2023

La direction de fonds:           Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire:        UBS Switzerland AG, Zurich

# 2<sup>ème</sup> partie : Contrat de fonds de placement

## I. Bases

### § 1 Dénomination ; Raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination Solvalor 61, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds de placement ») au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est Realstone SA, Lausanne.
3. La banque dépositaire est l'UBS Switzerland AG, Zurich.
4. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas au fonds de placement :
  - l'obligation d'émettre des parts contre espèces ;
  - l'obligation d'émettre par tranches et de proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs dans le cadre d'apports en nature.

## II. Droits et obligations des parties contractantes

### § 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

### § 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience

requis pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

#### **§ 4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
  - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
  - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
  - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
  - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

## **§ 5 Investisseurs**

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contrevaleur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;

- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant ;
- c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

## **§ 6 Parts et classes de parts**

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. Elles sont tenues sous forme de droits-valeurs et sont inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

## **III. Directives régissant la politique de placement**

### **A Principes de placement**

#### **§ 7 Respect des directives de placement**

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

## § 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse, principalement dans du résidentiel, respectant certains critères de durabilité conformément au ch. 4 ci-dessous. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.

2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :

a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à usage commercial (à l'exclusion d'immeubles à caractère artisanal ou industriel, ainsi que d'hôtels) ;
- les constructions à usage mixte ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

d) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.

e) dans des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

4. Dans le cadre de ce fonds immobilier, la direction de fonds applique une politique de durabilité à caractère environnemental orientée sur une réduction de l'intensité des émissions de CO<sub>2</sub> des placements immobiliers du fonds immobilier pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments.

Après une période de transition, l'objectif de la direction de fonds en matière d'émission opérationnelle de CO<sub>2</sub> est d'atteindre le 20 kg par m<sup>2</sup>/an (surface de référence énergétique, SRE) d'ici 2031 en moyenne pour le fonds immobilier. Ensuite, les émissions de CO<sub>2</sub> seront réduites de manière progressive. Ces données sont dans le rapport annuel.

La direction de fonds poursuit une approche durable **intégrée** (principe de type **intégration**), prenant en compte les paramètres de durabilité dans l'ensemble de ses activités et dans le processus d'investissement, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable.

L'objectif durable du fonds immobilier réside dans la création de valeur du portefeuille dans le but d'améliorer le profil de risque/rendement pour les investisseurs au travers d'investissements durables afin d'apporter une contribution positive à la mise en place d'une économie durable et pérenne.

Lors de la sélection des placements, en vue de l'achat d'un immeuble, mais également pour les projets de construction et de rénovation, la direction de fonds se base sur des critères déterminants, notamment en matière de durabilité (*Key Performance Indicators*), en particulier le CO<sub>2</sub> mesuré, qui sont pris en compte dans le processus décisionnel. De plus amples informations sont contenues dans le prospectus. Les *Key Performance Indicators* servent au contrôle pour déterminer si le but est atteint. Les *Key Performance Indicators* seront publiés dans le rapport annuel.

Pour la mise en œuvre de la politique de durabilité dans le cadre du fonds immobilier, la direction de fonds s'appuie notamment sur des données provenant de fournisseurs tiers, ainsi que sur ses propres analyses qualitatives et quantitatives (plausibilisation des données, contrôles par sondages et corrections de valeurs en cas d'incohérence).

La méthode d'évaluation des critères de durabilité se fait sur la base des mesures faites par une société externe et indépendante sur des indicateurs, permettant de mesurer les émissions de CO<sub>2</sub>. La méthode de mesure, de calcul et de représentation des indicateurs CO<sub>2</sub> se base sur les normes SIA. L'équivalence des émissions carbone du parc immobilier est calculée sur les consommations énergétiques réelles de chaque immeuble. Ces consommations énergétiques incluent l'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ainsi que l'électricité. Les émissions fossiles directes (scope 1 : gaz et mazout) et les émissions fossiles indirectes (scope 2 : chauffage à distance (CAD), pellets, pompes à chaleur (PAC) et électricité des communs) sont prises en compte dans le bilan carbone du parc immobilier.

La direction de fonds règle dans ses directives internes l'application de la politique de durabilité pour les placements au sens du § 8 ch. 2.

Le prospectus contient des informations supplémentaires sur la mise en œuvre de la politique de durabilité.

5. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

## **§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme**

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

## **B Techniques et instruments de placement**

### **§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

### **§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension**

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

### **§ 12 Instruments financiers dérivés**

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

### **§ 13 Emprunts et octroi de crédits**

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

### **§ 14 Droits de gage sur immeubles**

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent toutefois être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

## **C Restrictions de placement**

### **§ 15 Répartition des risques et leurs limitations**

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
  - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;
  - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;
  - c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
  - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier : jusqu'à concurrence de 25% ;
  - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.
  - f) les placements en valeurs étrangères ne peuvent excéder 10% de la fortune du fonds.

#### **IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations**

##### **§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations**

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en CHF.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.

5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en général à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01.

## **§ 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce**

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
  - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
  - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.

5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement suspendre le rachat des parts :
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
  - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
  - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour des raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind ») La demande doit être soumise conjointement à la souscription. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

## **V. Rémunérations et frais accessoires**

### **§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur**

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou de distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au

maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus. Le taux effectif appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.

3. Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds immobilier, la direction de fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

## **§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,1% de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de la commission de banque dépositaire est publié dans les rapports annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0,5% au maximum du montant brut distribué.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
  - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marchés, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
  - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobilier;
  - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
  - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
  - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
  - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;

- g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
  - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
  - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
  - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
  - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts ;
  - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers ;
  - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers ;
  - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et es frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers ;
  - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés (e.g., experts en matière de durabilité) pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
  - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relations avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers :
- a) Achat et vente de bien-fonds, jusqu'à 3% maximum du prix d'achat ou de vente ;
  - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction ;
  - c) Administration d'immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles.

Les taux effectivement appliqués sont publiés dans les rapports annuel et semestriel.

7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais

pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente des placements concernés.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
10. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, et n'accordent pas de rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.
11. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.
12. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.

## **VI. Reddition des comptes et audit**

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 1er juillet au 30 juin.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur, conformément au § 5 ch. 4, demeure réservé.

### **§ 21 Audit**

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## **VII. Utilisation du résultat et distributions**

### **§ 22**

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si:

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
  - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

## **VIII. Publications du fonds immobilier**

### **§ 23**

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire, ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)). Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

## **IX. Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les

investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.

2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
  - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
  - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
  - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
    - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
    - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux,
    - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs,
    - les conditions de rachats,
    - la durée du contrat et les conditions de dissolution ;
  - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
  - e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du §19 ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23 ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.

7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

## **§ 25 Transformation de la forme juridique**

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
  - a) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
  - b) Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;
  - c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
    - (i) la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
    - (ii) l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
    - (iii) l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
    - (iv) la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
    - (v) les conditions d'émission et de rachat ;
    - (vi) la durée du contrat ou de la SICAV ;
    - (vii) l'organe de publication.

- d) L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
  - e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée indéterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
  4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
  5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 ch. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
  6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
  7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
  8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuelle rapport semestriel publié auparavant.

## **§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier**

1. Le fonds est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement, moyennant un préavis de trois mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.

- Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

## **X. Modification du contrat de fonds de placement**

### **§ 27**

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou qu'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou communication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23 ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

## **XI. Droit applicable et for**

### **§ 28**

- Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

- Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
- Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 13 juillet 2023.
- Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 8 août 2022.
- A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Lausanne, le 13 juillet 2023

La direction de fonds: Realstone SA, Lausanne

La banque dépositaire: UBS Switzerland AG, Zurich

