



FONDS IMMOBILIER SUISE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

22

23



JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2023

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Mitteilung der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Lage am Immobilienmarkt	09
02	Nachhaltigkeit	
	Einhaltung, Kontrolle und Benchmark	12
	ESG-Aktionsplan	13
	Umweltrelevante Kennzahlen	14
	Pfad zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen	15
	Die Energiewende beschleunigen: eine auf 10 Jahre angelegte Strategie	16
03	Immobilienbestand	
	Neue Erwerbe	19
	Geliefertes Projekt	20
	Laufende Bau- und Renovierungsprojekte	21
	Perspektiven	23
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	25
	Ergebnis des Geschäftsjahres	26
05	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	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
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	37
	Liegenschaftenbestand	38
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	65
08	Rechtliche Hinweise	
	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 CO₂-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

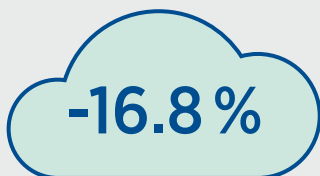
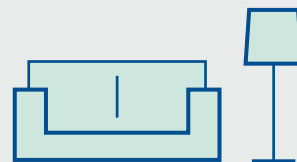
Liegenschaften
im Bestand zum
30.06.2023



Dividende pro
Anteil,
ausgezahlt zum
04.10.2023

2896

Wohnungen in
Solvalor 61



Reduzierung der CO₂-
Emissionen pro m² in
2022

Durchschnittliche
CO₂-Emissionen im 2022
25.61 kg/m²/Jahr

durchschnittliche
Energieintensität in 2022
122.3 kWh /m²/Jahr

Photovoltaik-Leistung
zum 30.06.2023

718 kW

Kennzahlen

	am 30.06.2023 CHF	am 30.06.2022 CHF
Kennzahlen		
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

	am 30.06.2023	am 30.06.2022
Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie		
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
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
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

Prüfgesellschaft

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 CO₂-Emissionen bis 2031 auf 20 kg/m²/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 2023¹ gegenüber durchschnittlich 7.0% in der Eurozone². 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 2023³ 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% stiegen⁴. Das Schweizer BIP verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 ein bescheidenes Wachstum von 0.5%⁵.

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

¹ Landesindex der Konsumentenpreisindex im Mai 2023, Bundesamt für Statistik, 5. Juni 2023.

² Jährliche Inflationsrate der Eurozone, Eurostat, 2. Mai 2023.

³ Aktuelle Zinssätze und Wechselkurse, Schweizerische Nationalbank.

⁴ Hypothekenzinsprognosen, Credit Suisse, 11. Juli 2023.

⁵ 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)[•]. Darüber hinaus erschwert der Anstieg der Baukosten, der sich im April 2023 auf 4.3% im Jahresvergleich belief[•], 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 Referenzhypothekarzinssatzes 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[•]. 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[•] dürfte die Schweizer Bevölkerung bis 2050 die 10-Millionen-Marke überschreiten. Gleichzeitig nimmt die Bautätigkeit weiter ab[•]. Allein 2022 überstieg die Nettozuwanderung in die Schweiz 80'000 Personen[•], während nur 11'600 Wohnungen und 6600 Einfamilienhäuser gebaut wurden[•].

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%[•]. 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.

[•] *KI und Metaversum: Hype oder Revolution?*, Immobilienmonitor Schweiz Q2-2023, Credit Suisse, 6. Juni 2023, S. 20.

[•] *Preiserhöhung im Baugewerbe um 1.0% im April 2023*, Bundesamt für Statistik, 22. Juni 2023.

[•] *Mietpreisindex*, Bundesamt für Statistik, 3. August 2023.

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

[•] *Im Zeichen von Zinswende und Knappheit*, Schweizer Immobilienmarkt 2023, 14. März 2023, S. 25.

[•] *Ausländerstatistik 2022*, Bundesrat, Portal der Schweizer Regierung, 16. Februar 2023.

[•] *Im Zeichen von Zinswende und Knappheit*, Schweizer Immobilienmarkt 2023, 14. März 2023, S. 14.

[•] *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

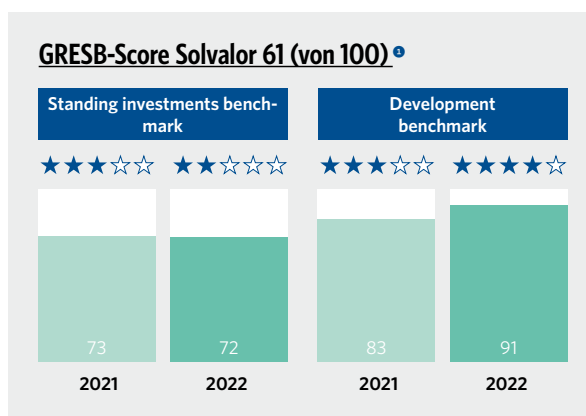
Realstone SA hat 2020 den Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) unterzeichnet und setzt sich für die Förderung der Grundwerte im Zusammenhang mit der Achtung der Umwelt und der Menschenrechte sowie für bewährte Praktiken in den Bereichen Nachhaltigkeit, Arbeitsbedingungen und Korruptionsbekämpfung 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 CO₂-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.

⁹ 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 ₂ -Neutralität			
Verringerung der CO ₂ -Emissionen des verwalteten Immobilienbestands					
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 30.06.2023	Fortschritt [•]
Umwelt 	Energieoptimierung				
	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 %
	Energiewende				
	Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	60 % [•]	28 % [•]	+1 %
	Verringerung der CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scopes 1+2)	≤ 20 kg/m ² /Jahr	25.61 kg/m ² /Jahr [•]	-16.8 %
Erzeugung erneuerbarer Energie					
	Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	3000 kW [•]	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 [•]
Soziales 	Wohlbefinden der Mieter				
	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 [•]
Governance 	UNGC (United Nations Global Compact)				
	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
	GRESB (globaler ESG-Benchmark für Immobilienvermögen)				
	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
	GRI (Global Reporting Initiative)				
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^o. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind ergänzende Kennzahlen zu der von AMAS.

Gemessene und nicht geschätzte Daten

Realstone SA berechnet den tatsächlichen CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen bezogen auf das EBF basiert die CO₂-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

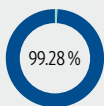
Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Anstrengungen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu erhalten.

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 m²

Energieintensität



Verbrauch
122.3 kWh/m²/Jahr
Jährlicher Fortschritt
-8.4%

Kohlenstoffintensität



CO₂-Emissionen
25.61 kg/m²/Jahr
Jährlicher Fortschritt
-16.8%

Wasserverbrauch



Verbrauch
1.12 m³/m²/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.

^o 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.

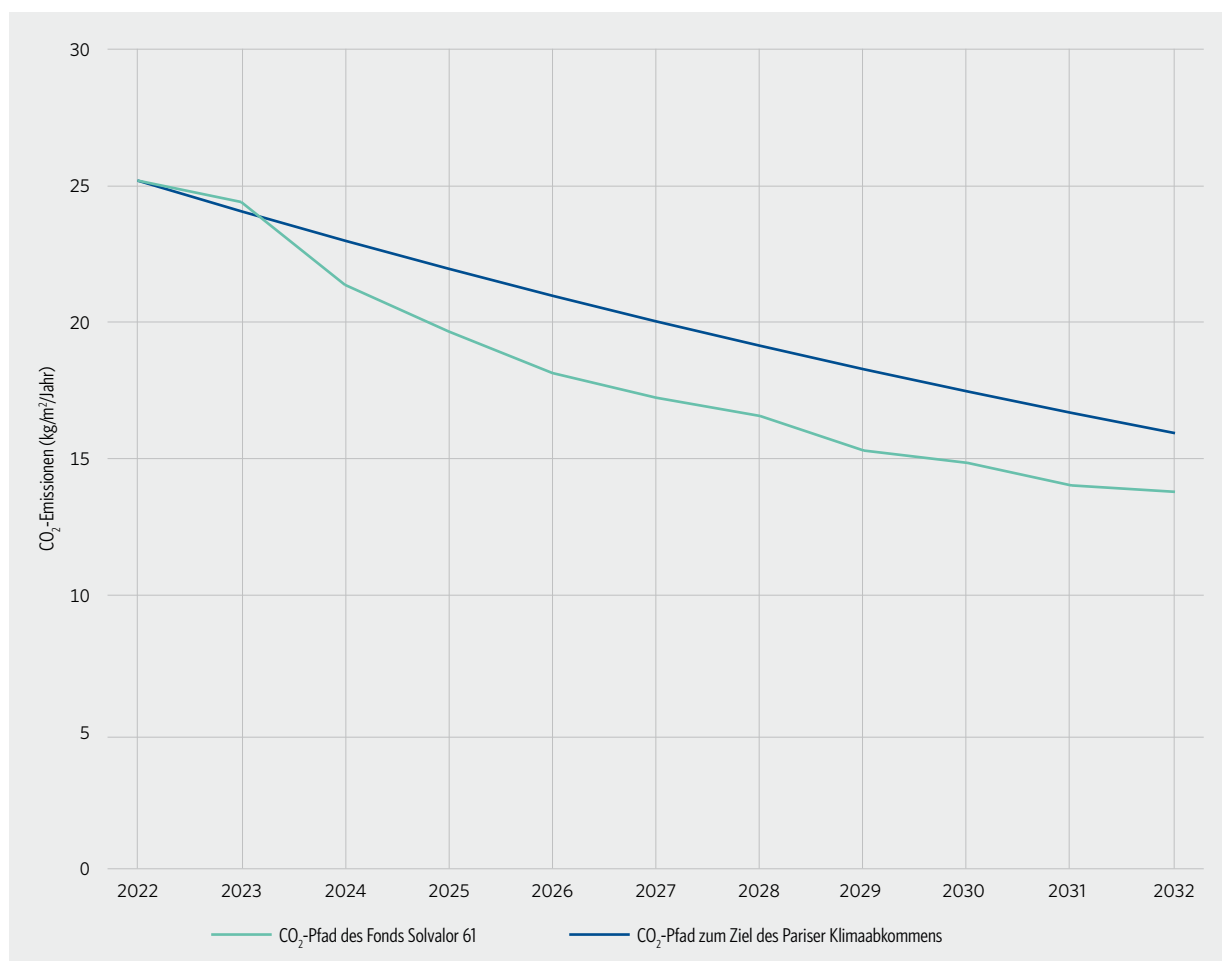
Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen

Die Reduktion der CO₂-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/m²/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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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.

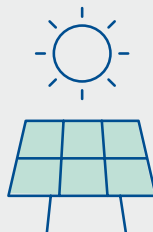
Darüber hinaus wird die energetische Renovierung, wenn möglich, mit einer Aufstockung des Gebäudes oder einer Dachbebauung kombiniert – Massnahmen, die oft von den Behörden gefördert werden, in der Erkenntnis, dass das städtische Gefüge der Schweiz verdichtet werden muss, um dem starken Bevölkerungswachstum 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/m²/Jahr: Ziel für CO₂-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 CO₂-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 m² Wohnfläche und 488 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 CO₂-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 m² 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-Ruffy 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-Ruffy 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 CO₂- 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 CO₂-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 m². 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 m² 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
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	5'038'230.88	4'558'294.76
Grundstücke		
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
Total Grundstücke	1'442'378'000.00	1'294'880'000.00
Sonstige Vermögenswerte	451'951.90	451'335.33
Gesamtvermögen des Fonds	1'447'868'182.78	1'299'889'630.09
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
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
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	43'000'000.00	—
Total Passiven	242'668'963.27	177'386'400.01
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'205'199'219.51	1'122'503'230.08
Geschätzte Liquidationssteuern	-36'728'928.00	-25'635'110.72
Nettofondsvermögen	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Veränderung des Nettofondsvermögens		
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
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'064'311	5'064'311
Ausgegebene Anteile	—	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	5'064'311	5'064'311
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	230.73	216.59
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
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
Ertrag		
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
Total Ertrag	62'721'337.31	60'100'941.11
Aufwand		
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
Total Aufwand	34'713'955.23	32'479'102.30
Erfolg		
Nettoertrag	28'007'382.08	27'621'838.81
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—	—
Realisierter Erfolg	28'007'382.08	27'621'838.81
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	70'435'638.37	42'732'488.70
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	98'443'020.45	70'354'327.51
Verwendung des Erfolgs		
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
Zur Verteilender Erfolg	32'360'111.09	31'193'577.31
Ausgeschüttete Erfolg	26'840'848.30	26'840'848.30
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	26'840'848.30	26'840'848.30
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
Total Vortrag auf neue Rechnung	5'519'262.79	4'352'729.01

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 30. Juni 2023				
Kurzfristige Hypotheken				
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
Total kurzfristige Hypotheken	183'000'000.00			
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	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	37'000'000.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Total Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	6'000'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2023	226'000'000.00	2.10 %		

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
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
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
Vergütung an die Fondsleitung		
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 %
Vergütung an die Depotbank		
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
Total	5.30

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 ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnbauten					
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
Gemischte Liegenschaften					
VD, Clarens, Rue de Jaman 1 und 3, William-Thomi 2	15.11.22	378'864	1599	488	12'250'000
Total Käufe					35'810'000

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

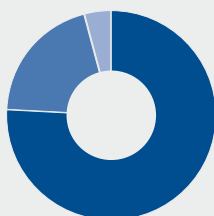
SCHWEIZ

Kennzahlen des Land

Wohnungen (Anz./Fläche) 2'896/221'869 m²	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 m²	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

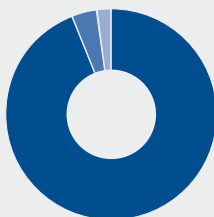
nach Verkehrswert zum 30. Juni 2023



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	76 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	20 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	4 %

Aufteilung nach Nutzung

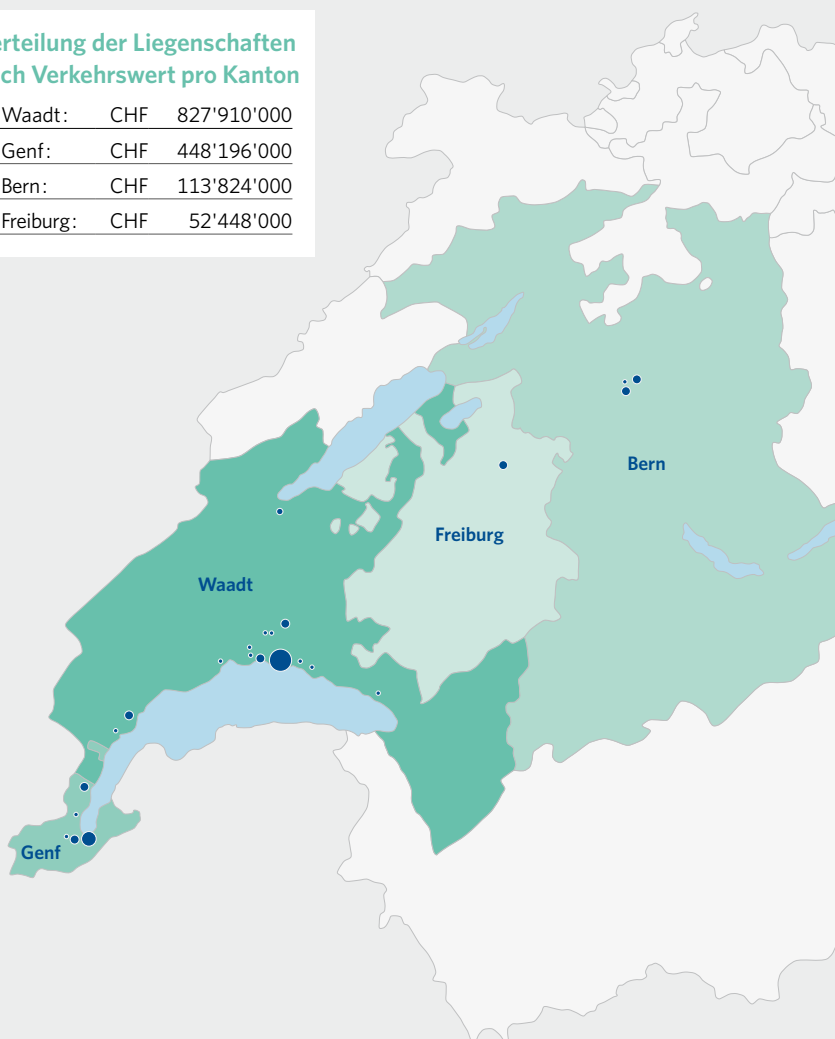
nach Verkehrswert zum 30. Juni 2023



■ Wohnbauten	94 %
■ Gebäude mit gemischter Nutzung	4 %
■ Baugrundstücke und Liegenschaften im Bau	2 %

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 %
Total	100.00 %	1'442'378'000	4.38 %	1.26 %








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 CO₂-Emissionen [kg/m²/Jahr] und die Energieintensität (EI) [kWh/m²/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 ²) 233/21'458 m²	Mieteinnahmen 4'859'030 CHF	Verhältnis MS/VW 4.38 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieterspiegel MS 4'981'269 CHF	Verhältnis MS/GK 5.07 %
		Gestehungskosten GK 98'172'134 CHF	Leerstand Berichtsperiode 2.27 %
		Verkehrswert VW 113'824'000 CHF	Leerstand Juni 2023 2.17 %

BERN		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 976'672 CHF	Verhältnis MS/VW 5.10 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 60/3'667 m²	Mieterspiegel MS 1'029'628 CHF	Verhältnis MS/GK 5.58 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 18'442'539 CHF	Leerstand Berichtsperiode 4.65 %
		Verkehrswert VW 20'206'000 CHF	Leerstand Juni 2023 1.91 %
			 Heizung Gas
			
			

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'746'657 CHF	Verhältnis MS/VW 3.96 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 71/7'456 m²	Mieterspiegel MS 1'781'448 CHF	Verhältnis MS/GK 4.55 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 39'181'486 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.96 %
		Verkehrswert VW 45'033'000 CHF	Leerstand Juni 2023 2.33 %
			 Heizung Wärmepumpe
			
			

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A-6B	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 775'496 CHF	Verhältnis MS/VW 3.99 %
	 Wohnungen (Anz./m ²) 30/3'143 m²	Mieterspiegel MS 789'036 CHF	Verhältnis MS/GK 4.59 %
	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 17'175'496 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.72 %
		Verkehrswert VW 19'785'000 CHF	Leerstand Juni 2023 3.47 %
			 Heizung Wärmepumpe
			
			



Typ
Wohnbauten



Wohnungen (Anz./m²)
72/7'192 m²



Geschäftsfläche (m²)
- m²

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./m²)
157/16'607 m²

Geschäftsfläche (m²)
145 m²

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./m²)
15/1'475 m²

Geschäftsfläche (m²)
108 m²

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

CO₂ B 17.09

EI E 156.63

FREIBURG Route de Schiffenen 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
15/1'468 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ B 17.18

EI E 157.29

FREIBURG Route de Schiffenen 8, 10, 12

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
45/5'078 m²

Geschäftsfläche (m²)
37 m²

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

CO₂ B 15.02

EI D 138.13

FREIBURG Route de Schiffenen 9, 9A, 11

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
38/3'713 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ B 10.14

EI C 92.51

FREIBURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Typ
Wohnbauten



Wohnungen (Anz./m²)
44/4'873 m²



Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

CO₂ B 17.56

EI E 161.74

GENEVE Kennzahlen des Kantons




 Wohnungen (Anz./m ²) 907/64'064 m²	 Geschäftsfläche (m ²) 2'507 m²	Mieteinnahmen 18'540'703 CHF Mieterspiegel MS 19'510'733 CHF Gestehungskosten GK 325'742'400 CHF Verkehrswert VW 448'196'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.35 % Verhältnis MS/GK 5.99 % Leerstand Berichtsperiode 0.74 % Leerstand Juni 2023 0.64 %
---	---	---	--

CAROUGE Rue de la Filature 42



 Typ Wohnbauten	 Wohnungen (Anz./m ²) 22/872 m²	 Geschäftsfläche (m ²) 140 m²	Mieteinnahmen 95'881 CHF Mieterspiegel MS 297'768 CHF Gestehungskosten GK 9'799'300 CHF Verkehrswert VW 10'186'000 CHF	Verhältnis MS/VW 2.92 % Verhältnis MS/GK 3.04 %	Leerstand Berichtsperiode 3.33 % Leerstand Juni 2023 0.00 %	 Heizung Gas
--	---	---	---	--	--	---

GENEVE Rue des Asters 18



 Typ Wohnbauten	 Wohnungen (Anz./m ²) 38/1'707 m²	 Geschäftsfläche (m ²) 532 m²	Mieteinnahmen 537'308 CHF Mieterspiegel MS 543'245 CHF Gestehungskosten GK 9'199'993 CHF Verkehrswert VW 10'904'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.98 % Verhältnis MS/GK 5.90 %	Leerstand Berichtsperiode 0.09 % Leerstand Juni 2023 0.00 %	 Heizung Heizöl	 CO₂ D 48.34	 EI E 164.91
--	---	---	--	--	--	--	---	--

GENEVE Rue des Asters 20



 Typ Wohnbauten	 Wohnungen (Anz./m ²) 42/1'775 m²	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieteinnahmen 494'187 CHF Mieterspiegel MS 502'932 CHF Gestehungskosten GK 9'032'635 CHF Verkehrswert VW 10'709'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.70 % Verhältnis MS/GK 5.57 %	Leerstand Berichtsperiode 0.42 % Leerstand Juni 2023 0.00 %	 Heizung Heizöl	 CO₂ D 48.32	 EI E 165.06
--	---	---	--	--	--	--	---	--

GENEVE Rue de l'Athénée 23



 Typ Wohnbauten	 Wohnungen (Anz./m ²) 31/1'937 m²	 Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieteinnahmen 469'902 CHF Mieterspiegel MS 479'856 CHF Gestehungskosten GK 5'687'441 CHF Verkehrswert VW 10'419'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.61 % Verhältnis MS/GK 8.44 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Juni 2023 0.00 %	 Heizung Heizöl	 CO₂ C 36.55	 EI D 124.09
--	---	---	--	--	--	--	---	--

GENF Rue de l'Aubépine 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/1'051 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
265'507 CHF

Mieterspiegel MS
269'364 CHF

Gestehungskosten GK
3'201'344 CHF

Verkehrswert VW
5'988'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.50 %

Verhältnis MS/GK
8.41 %

Heizung
Gas

CO₂ C 32.70

EI D 145.97

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

GENF Rue de Chandieu 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
21/1'548 m²

Geschäftsfläche (m²)
162 m²

Mieteinnahmen
505'472 CHF

Mieterspiegel MS
508'092 CHF

Gestehungskosten GK
7'283'615 CHF

Verkehrswert VW
9'994'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.08 %

Verhältnis MS/GK
6.98 %

Heizung
Gas

CO₂ C 31.47

EI D 141.65

Leerstand Berichtsperiode
0.24 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

GENF Rue de Chandieu 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
14/1'366 m²

Geschäftsfläche (m²)
114 m²

Mieteinnahmen
462'702 CHF

Mieterspiegel MS
461'892 CHF

Gestehungskosten GK
6'756'702 CHF

Verkehrswert VW
9'576'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.82 %

Verhältnis MS/GK
6.84 %

Heizung
Gas

CO₂ C 31.70

EI D 143.31

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

GENF Quai Charles-Page 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
27/1'359 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
414'250 CHF

Mieterspiegel MS
423'188 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

CO₂ C 36.87

EI E 165.23

Leerstand Berichtsperiode
1.00 %

Leerstand Juni 2023
2.20 %

GENF Quai Charles-Page 17



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
31/1'401 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
413'907 CHF

Mieterspiegel MS
417'912 CHF

Gestehungskosten GK
5'131'374 CHF

Verkehrswert VW
9'514'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.39 %

Verhältnis MS/GK
8.14 %

Heizung
Gas

CO₂ C 36.13

EI E 160.00

Leerstand Berichtsperiode
0.27 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
33/2'739 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ C 26.08

EI C 117.97

GENF Rue Guye 1, 3, 5, 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
114/6'428 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ C 34.77

EI D 158.12

GENF Rue de la Maladière 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
36/2'347 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ C 35.94

EI D 122.48

GENF Route de la Malagnou 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
16/1'986 m²

Geschäftsfläche (m²)
48 m²

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

CO₂ C 24.84

EI C 111.18

GENF Route de la Malgnou 8



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
15/1'919 m²

Geschäftsfläche (m²)
179 m²

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

CO₂ C 27.23

EI D 121.50

GENF Rue Marignac 1,3

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
43/3'447 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ 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./m²)
11/1'329 m²

Geschäftsfläche (m²)
215 m²

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

CO₂ 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./m²)
19/1'070 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ C 35.58

EI D 158.45

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

GENF Avenue Peschier 20

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
28/2'037 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ C 31.60

EI D 140.79

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

GENF Avenue Peschier 22

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
28/2'500 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ 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./m²)
18/1'650 m²

Geschäftsfläche (m²)
148 m²

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

CO₂ C 30.70

EI D 138.36

GRAND-LANCY Chemin des Palettes 13



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
21/2'341 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ E 55.57

EI E 188.48

GRAND-SACONNEX Chemin des Fins 13



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
12/965 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ 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./m²)
148/9'815 m²

Geschäftsfläche (m²)
917 m²

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

CO₂ C 33.25

Photovoltaik-Leistung
80.80 kW

EI D 145.04

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
24/1'810 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ C 33.01

EI D 149.10

PETIT-SACONNEX Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 22/2'007 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 766'499 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 799'036 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 11'612'938 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 13'897'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.75 % Leerstand Berichtsperiode 3.92 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 6.88 % Leerstand Juni 2023 3.95 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas CO₂ C 29.39</p> <p>EI D 132.27</p>
---	--	---

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 34/2'938 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 788'954 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 801'204 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 13'894'118 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 16'227'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.94 % Leerstand Berichtsperiode 1.53 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.77 % Leerstand Juni 2023 1.42 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas CO₂ C 25.45</p> <p> Photovoltaik-Leistung 62.20 kW EI C 115.99</p>
---	--	---

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 16/1'602 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 468'540 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 482'520 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 7'695'036 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 10'359'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.66 % Leerstand Berichtsperiode 2.34 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 6.27 % Leerstand Juni 2023 2.24 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas CO₂ C 26.18</p> <p> Photovoltaik-Leistung 62.20 kW EI C 121.14</p>
---	---	---

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



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 30/2'117 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 52 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 572'826 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 583'980 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 7'948'347 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 11'574'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.05 % Leerstand Berichtsperiode 0.74 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 7.35 % Leerstand Juni 2023 0.00 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas CO₂ C 33.89</p> <p>EI D 151.63</p>
--	---	---

WAADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./m ²) 1'599/119'740 m²	Mieteinnahmen 35'377'354 CHF	Verhältnis MS/VW 4.38 %
	Geschäftsfläche (m ²) 8'583 m²	Mieterspiegel MS 36'230'318 CHF	Verhältnis MS/GK 5.90 %
		Gestehungskosten GK 613'693'584 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.39 %
		Verkehrswert VW 827'910'000 CHF	Leerstand Juni 2023 1.11 %

CHAVANNES		Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 24	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'521'772 CHF	Verhältnis MS/VW 5.24 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 80/5'822 m²	Mieterspiegel MS 1'530'648 CHF	Verhältnis MS/GK 8.97 %
	Geschäftsfläche (m ²) 597 m²	Gestehungskosten GK 17'060'862 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.09 %
		Verkehrswert VW 29'219'000 CHF	Leerstand Juni 2023 0.07 %
		Heizung Heizöl	CO ₂ C 35.80 EI D 126.80

CHAVANNES		Avenue de Préfaully 25B-25C	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 859'274 CHF	Verhältnis MS/VW 5.39 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 45/3'504 m²	Mieterspiegel MS 866'796 CHF	Verhältnis MS/GK 6.62 %
	Geschäftsfläche (m ²) - m²	Gestehungskosten GK 13'098'631 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.72 %
		Verkehrswert VW 16'083'000 CHF	Leerstand Juni 2023 0.17 %
		Heizung Gas	CO ₂ C 30.43 EI D 137.93

CLARENS		Rue de Jaman 1,3 / Rue William-Thomi 2	
	Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 234'465 CHF	Verhältnis MS/VW 2.93 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 20/1'599 m²	Mieterspiegel MS 378'864 CHF	Verhältnis MS/GK 2.88 %
	Geschäftsfläche (m ²) 488 m²	Gestehungskosten GK 13'159'752 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.82 %
		Verkehrswert VW 12'927'000 CHF	Leerstand Juni 2023 0.19 %
		Heizung Gas	

ECUBLENS		Route du Bois 8	
	Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 399'053 CHF	Verhältnis MS/VW 4.94 %
	Wohnungen (Anz./m ²) 27/1'436 m²	Mieterspiegel MS 406'596 CHF	Verhältnis MS/GK 6.37 %
	Geschäftsfläche (m ²) 203 m²	Gestehungskosten GK 6'379'838 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.79 %
		Verkehrswert VW 8'233'000 CHF	Leerstand Juni 2023 0.44 %
		Heizung Gas	CO ₂ C 33.90 EI D 153.25

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

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
84/6'214 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %** Leerstand Berichtsperiode **0.75 %**

Verhältnis MS/GK **7.73 %** Leerstand Juni 2023 **0.45 %**

Heizung
Gas

CO₂ C 30.06

EI D 134.64

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

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
24/1'584 m²

Geschäftsfläche (m²)
130 m²

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 %** Leerstand Berichtsperiode **0.34 %**

Verhältnis MS/GK **5.97 %** Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung
Heizöl

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 87

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
28/2'354 m²

Geschäftsfläche (m²)
509 m²

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 %** Leerstand Berichtsperiode **0.44 %**

Verhältnis MS/GK **7.63 %** Leerstand Juni 2023 **0.43 %**

Heizung
Fernheizung

CO₂ B 11.67

EI C 104.84

LAUSANNE Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
28/2'433 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %** Leerstand Berichtsperiode **1.79 %**

Verhältnis MS/GK **6.26 %** Leerstand Juni 2023 **0.25 %**

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 8.86

EI B 79.99

LAUSANNE Avenue de Bethusy 26

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
14/1'432 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %** Leerstand Berichtsperiode **0.39 %**

Verhältnis MS/GK **8.30 %** Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 9.22

EI C 83.88

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

LAUSANNE Chemin de Chandieu 22

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
33/1'745 m²

Geschäftsfläche (m²)
143 m²

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 %

C 37.85

D 128.96

LAUSANNE Avenue de Cour 21, 23

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
34/2'072 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

A 9.69

C 88.55

LAUSANNE Avenue Edouard Dapples 34A-34G

Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
3/366 m²

Geschäftsfläche (m²)
599 m²

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 %

C 26.70

D 118.33

LAUSANNE Avenue de Fantaisie 6

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
15/1'196 m²

Geschäftsfläche (m²)
48 m²

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 %

C 36.59

E 163.05

LAUSANNE Avenue Floréal 1

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/1'117 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

C 30.44

D 138.04

LAUSANNE Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
32/2'752 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
736'734 CHF

Mieterspiegel MS
741'660 CHF

Gestehungskosten GK
13'403'228 CHF

Verkehrswert VW
17'680'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.19 %	Leerstand Berichtsperiode 0.11 %
Verhältnis MS/GK 5.53 %	Leerstand Juni 2023 0.24 %

Heizung
Gas

CO₂ C 26.37

EI C 119.17

LAUSANNE Avenue Floréal 14



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/1'153 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
297'434 CHF

Mieterspiegel MS
297'324 CHF

Gestehungskosten GK
5'468'766 CHF

Verkehrswert VW
7'826'000 CHF

Verhältnis MS/VW 3.80 %	Leerstand Berichtsperiode 0.03 %
Verhältnis MS/GK 5.44 %	Leerstand Juni 2023 0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ C 33.54

EI D 149.08

LAUSANNE Avenue William-Fraisse 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
12/1'459 m²

Geschäftsfläche (m²)
476 m²

Mieteinnahmen
431'943 CHF

Mieterspiegel MS
435'984 CHF

Gestehungskosten GK
5'463'740 CHF

Verkehrswert VW
9'465'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.61 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 7.98 %	Leerstand Juni 2023 0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ B 12.90

EI D 118.31

LAUSANNE Avenue de France 80



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/626 m²

Geschäftsfläche (m²)
110 m²

Mieteinnahmen
187'989 CHF

Mieterspiegel MS
188'520 CHF

Gestehungskosten GK
2'691'461 CHF

Verkehrswert VW
3'758'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.02 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 7.00 %	Leerstand Juni 2023 0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ D 39.06

EI D 132.51

LAUSANNE Avenue de France 87



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
11/941 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
269'918 CHF

Mieterspiegel MS
271'008 CHF

Gestehungskosten GK
4'168'874 CHF

Verkehrswert VW
5'456'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.97 %	Leerstand Berichtsperiode 0.15 %
Verhältnis MS/GK 6.50 %	Leerstand Juni 2023 0.89 %

Heizung
Gas

CO₂ C 25.52

EI C 116.53

LAUSANNE Rue Jean-Louis Galliard 2

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 11/715 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 149 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 245'817 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 246'780 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 1'933'684 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 4'582'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.39 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 12.76 % Leerstand Juni 2023 0.00 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 36.36 E 162.36 </div>
---	--	---

LAUSANNE Avenue de la Gare 36

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 16/1'019 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 110 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 300'793 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 316'320 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 2'621'009 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 5'880'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.38 % Leerstand Berichtsperiode 0.78 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 12.07 % Leerstand Juni 2023 0.00 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 35.65 D 121.35 </div>
---	--	--

LAUSANNE Avenue de la Gare 38

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 15/820 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 86 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 262'763 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 264'324 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 2'287'596 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 4'946'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.34 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 11.55 % Leerstand Juni 2023 0.00 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 36.02 D 124.07 </div>
--	--	--

LAUSANNE Avenue de la Gare 40

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 31/1'659 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 489'459 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 491'160 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 4'075'930 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 9'450'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.20 % Leerstand Berichtsperiode 0.09 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 12.05 % Leerstand Juni 2023 0.00 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 36.78 D 129.41 </div>
---	--	--

LAUSANNE Avenue de la Gare 42

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 27/1'515 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 409'337 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 413'688 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 3'425'171 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 8'092'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.11 % Leerstand Berichtsperiode 0.91 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 12.08 % Leerstand Juni 2023 0.58 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> C 35.68 D 121.54 </div>
---	--	--

LAUSANNE Boulevard de Grancy 20

<p> Typ Gemischte Bauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 18/2'288 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 663 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 701'286 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 702'324 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 7'551'566 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 14'230'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.94 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 9.30 %</p> <hr/> <p> Heizung Gas</p> <p>CO₂ C 31.16</p> <p>EI D 138.92</p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode 0.00 %</p> <p>Leerstand Juni 2023 0.00 %</p>

LAUSANNE Boulevard de Grancy 47

<p> Typ Gemischte Bauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 17/1'827 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 1'173 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 777'088 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 780'384 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 11'717'377 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 15'800'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.94 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 6.66 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p>CO₂ B 12.96</p> <p>EI D 118.70</p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode 0.00 %</p> <p>Leerstand Juni 2023 0.00 %</p>

LAUSANNE Rue de la Grotte 5

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 14/1'264 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) 60 m²</p>	<p>Mieteinnahmen 535'050 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 545'760 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 7'945'149 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 12'940'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.22 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 6.87 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p>CO₂ A 7.55</p> <p>EI B 68.33</p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode 1.70 %</p> <p>Leerstand Juni 2023 1.23 %</p>

LAUSANNE Rue de la Grotte 7

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 13/1'148 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 469'432 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 469'632 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 6'983'623 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 11'120'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.22 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 6.72 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p>CO₂ A 7.74</p> <p>EI B 69.65</p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode 0.03 %</p> <p>Leerstand Juni 2023 0.00 %</p>

LAUSANNE Rue de la Grotte 9

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 11/1'089 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 422'424 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 424'944 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 6'268'502 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 9'952'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.27 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 6.78 %</p> <hr/> <p> Heizung Fernheizung</p> <p>CO₂ A 7.70</p> <p>EI B 69.36</p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode 0.59 %</p> <p>Leerstand Juni 2023 0.79 %</p>

Liegenschaft mit Erbbaurecht

LAUSANNE Avenue de Jurigoz 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
14/1'109 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ D 44.09

EI F 195.94

LAUSANNE Avenue Juste-Olivier 19



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
14/1'115 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ D 43.79

EI F 194.82

LAUSANNE Rue du Liseron 1A-1F



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
6/720 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ B 20.87

EI C 93.34

LAUSANNE Chemin François-de-Lucinge 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
21/1'857 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ D 39.54

EI D 133.87

LAUSANNE Avenue Marc-Dufour 1



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen (Anz./m²)
5/393 m²

Geschäftsfläche (m²)
260 m²

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 %

Leerstand Berichtsperiode
0.57 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 38.41

EI D 130.41

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

LAUSANNE Avenue de Mon-Loisir 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/480 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %**

Heizung
Gas

CO₂ C 35.34

EI E 157.59

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue d'Ouchy 64

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
39/2'189 m²

Geschäftsfläche (m²)
164 m²

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 %**

Heizung
Heizöl

CO₂ C 32.29

EI C 110.92

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 1, 3

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
16/932 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %**

Heizung
Heizöl

CO₂ C 35.79

EI D 126.24

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 5, 7

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
11/807 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %**

Heizung
Heizöl

CO₂ C 37.44

EI D 128.35

Leerstand Berichtsperiode
0.27 %

Leerstand Juni 2023
1.20 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 9, 11

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/836 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %**

Heizung
Heizöl

CO₂ D 41.13

EI D 143.39

Leerstand Berichtsperiode
0.35 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin des Platanes 13, 15



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
12/798 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
211'695 CHF

Mieterspiegel MS
215'184 CHF

Gestehungskosten GK
3'039'657 CHF

Verkehrswert VW
4'490'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.79 %

Verhältnis MS/GK
7.08 %

Heizung
Heizöl

CO₂ D 41.30

EI D 142.22

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Rambert 14



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/567 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
155'472 CHF

Mieterspiegel MS
155'472 CHF

Gestehungskosten GK
1'316'234 CHF

Verkehrswert VW
2'816'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.52 %

Verhältnis MS/GK
11.81 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 38.33

EI D 129.56

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Rambert 18



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
7/491 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
139'415 CHF

Mieterspiegel MS
139'440 CHF

Gestehungskosten GK
2'101'606 CHF

Verkehrswert VW
2'469'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.65 %

Verhältnis MS/GK
6.63 %

Heizung
Heizöl

CO₂ E 57.94

EI F 197.32

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin du Reposoir 10



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/964 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
257'126 CHF

Mieterspiegel MS
259'104 CHF

Gestehungskosten GK
3'379'743 CHF

Verkehrswert VW
4'713'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.50 %

Verhältnis MS/GK
7.67 %

Heizung
Heizöl

CO₂ D 42.30

EI D 144.81

Leerstand Berichtsperiode
0.28 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Chemin du Reposoir 14B



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/754 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
185'745 CHF

Mieterspiegel MS
186'168 CHF

Gestehungskosten GK
2'691'779 CHF

Verkehrswert VW
3'639'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.12 %

Verhältnis MS/GK
6.92 %

Heizung
Heizöl

CO₂ D 42.67

EI D 147.36

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
20/1'864 m²

Geschäftsfläche (m²)
355 m²

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 %


Heizung
Fernheizung **CO₂** B 12.20

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

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
15/729 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

Heizung
Heizöl **CO₂** C 35.53

EI D 120.48

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 8



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
20/1'126 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %


Heizung
Heizöl **CO₂** C 35.54

EI D 120.58

Leerstand Berichtsperiode
0.77 %

Leerstand Juni 2023
1.09 %

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 9



Typ
Im Bau

Wohnungen (Anz./m²)
-/- m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
23/1'235 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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 %

Heizung
Heizöl **CO₂** D 47.25

EI E 160.45

Leerstand Berichtsperiode
0.92 %

Leerstand Juni 2023
0.00 %

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 14

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 26/1'390 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 412'368 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 412'968 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 5'586'263 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 7'577'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.45 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 7.39 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div> C 30.49</div> <div> C 104.63</div> </div>
		<p>Leerstand Berichtsperiode 0.07 %</p> <p>Leerstand Juni 2023 0.00 %</p>

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 75

<p> Typ Im Bau</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) -/- m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen - CHF</p> <p>Mieterspiegel MS - CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 4'731'743 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 4'381'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW - %</p> <p>Verhältnis MS/GK - %</p> <hr/> <p>Heizung Heizöl</p>
		<p>Leerstand Berichtsperiode - %</p> <p>Leerstand Juni 2023 - %</p>

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

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 24/2'752 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 787'210 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 795'444 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 14'171'472 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 16'732'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.75 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.61 %</p> <hr/> <p> Heizung Pellets</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div> A 4.25</div> <div> C 94.56</div> </div>
		<p>Leerstand Berichtsperiode 1.01 %</p> <p>Leerstand Juni 2023 0.97 %</p>

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

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 18/2'064 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 564'950 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 586'560 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 10'265'151 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 12'138'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.83 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.71 %</p> <hr/> <p> Heizung Pellets</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div> A 5.87</div> <div> C 123.16</div> </div>
		<p>Leerstand Berichtsperiode 2.92 %</p> <p>Leerstand Juni 2023 2.62 %</p>

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

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 47/4'715 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 1'447'623 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 1'468'764 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 27'327'515 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 31'690'000 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.63 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 5.37 %</p> <hr/> <p> Heizung Pellets</p> <p> Photovoltaik-Leistung 107.63 kW</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div> A 4.03</div> <div> C 93.17</div> </div>
		<p>Leerstand Berichtsperiode 1.59 %</p> <p>Leerstand Juni 2023 0.29 %</p>

LUTRY Chemin des Toises 3



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./m ²) 30/1'796 m² Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieteeinnahmen 494'669 CHF Mieterspiegel MS 507'168 CHF Gestehungskosten GK 4'154'784 CHF Verkehrswert VW 10'297'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.93 % Verhältnis MS/GK 12.21 %	Leerstand Berichtsperiode 2.11 % Leerstand Juni 2023 0.00 %
	Heizung Heizöl		
	CO ₂ C 31.17 EI C 107.02		

MORGES Rue Dr. Yersin 5



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./m ²) 10/894 m² Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieteeinnahmen 216'680 CHF Mieterspiegel MS 217'200 CHF Gestehungskosten GK 3'288'810 CHF Verkehrswert VW 4'363'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.98 % Verhältnis MS/GK 6.60 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Juni 2023 0.00 %
	Heizung Gas		
	CO ₂ B 22.09 EI C 104.02		

MORGES Rue Dr. Yersin 7



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./m ²) 10/842 m² Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieteeinnahmen 213'648 CHF 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 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Juni 2023 0.00 %
	Heizung Gas		
	CO ₂ B 22.25 EI C 104.95		

MORGES Rue Dr. Yersin 9



Typ Gemischte Bauten Wohnungen (Anz./m ²) 9/871 m² Geschäftsfläche (m ²) 535 m²	Mieteeinnahmen 330'071 CHF Mieterspiegel MS 335'028 CHF Gestehungskosten GK 5'124'947 CHF Verkehrswert VW 6'519'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.14 % Verhältnis MS/GK 6.54 %	Leerstand Berichtsperiode 0.13 % Leerstand Juni 2023 0.00 %
	Heizung Gas		
	CO ₂ B 21.59 EI C 100.34		

MORGES Rue Dr. Yersin 11



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./m ²) 18/1'367 m² Geschäftsfläche (m ²) - m²	Mieteeinnahmen 354'032 CHF Mieterspiegel MS 354'132 CHF Gestehungskosten GK 4'879'424 CHF Verkehrswert VW 7'774'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.56 % Verhältnis MS/GK 7.26 %	Leerstand Berichtsperiode 0.02 % Leerstand Juni 2023 0.00 %
	Heizung Gas		
	CO ₂ B 21.79 EI C 101.79		

NYON

Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
66/4'804 m²
 Geschäftsfläche (m²)
164 m²

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

Heizung **Gas** **CO₂ B 18.20**
EI C 82.52

NYON

Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
61/5'113 m²
 Geschäftsfläche (m²)
1'446 m²

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

Heizung **Gas** **CO₂ B 15.15**
 Photovoltaik-Leistung **EI B 68.82**
72.80 kW

NYON

Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
24/1'537 m²
 Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

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

Heizung **Gas** **CO₂ D 42.95**
EI F 190.97

NYON

Route de Saint-Cergue 4B



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
20/1'263 m²
 Geschäftsfläche (m²)
115 m²

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

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

Heizung **Gas** **CO₂ B 22.24**
EI C 99.86

PRILLY

Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen (Anz./m²)
28/1'727 m²
 Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

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

Heizung **Heizöl** **CO₂ D 39.12**
EI D 132.89

PRILLY Chemin du Platane 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
17/1'055 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ D 47.68

EI E 162.60

PRILLY Chemin du Platane 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
24/1'938 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ C 25.40

Photovoltaik-Leistung
52.50 kW

EI C 113.91

PULLY Chemin du Fau-Blanc 3, 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
13/1'210 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ D 40.19

EI E 179.52

PULLY Chemin de Liaudoz 46



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
31/1'529 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ C 27.08

EI D 121.05

PULLY Chemin des Plateires 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/1'057 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

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

CO₂ B 18.36

EI C 82.88

PULLY Chemin de Somais 18, 20

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
12/840 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
257'952 CHF

Mieterspiegel MS
263'664 CHF

Gestehungskosten GK
2'999'331 CHF

Verkehrswert VW
5'311'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.96 %** Leerstand Berichtsperiode **0.76 %**

Verhältnis MS/GK **8.79 %** Leerstand Juni 2023 **4.69 %**

Heizung **Gas**

CO₂ D 40.88

EI E 181.73

PULLY Chemin de Somais 22, 24

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
12/846 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
263'274 CHF

Mieterspiegel MS
263'664 CHF

Gestehungskosten GK
3'079'452 CHF

Verkehrswert VW
5'584'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.72 %** Leerstand Berichtsperiode **0.11 %**

Verhältnis MS/GK **8.56 %** Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung **Gas**

CO₂ D 41.94

EI E 185.86

REGENS Avenue de Longemalle 12, 14

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
60/3'840 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
924'681 CHF

Mieterspiegel MS
933'852 CHF

Gestehungskosten GK
9'970'885 CHF

Verkehrswert VW
20'016'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.67 %** Leerstand Berichtsperiode **0.69 %**

Verhältnis MS/GK **9.37 %** Leerstand Juni 2023 **0.20 %**

Heizung **Fernheizung**

CO₂ A 10.02

Photovoltaik-Leistung **58.40 kW**

EI C 91.74

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 27A

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/849 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
235'387 CHF

Mieterspiegel MS
240'144 CHF

Gestehungskosten GK
2'681'362 CHF

Verkehrswert VW
3'950'000 CHF

Verhältnis MS/VW **6.08 %** Leerstand Berichtsperiode **0.86 %**

Verhältnis MS/GK **8.96 %** Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung **Gas**

CO₂ C 30.24

EI D 134.73

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 29A

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./m²)
9/849 m²

Geschäftsfläche (m²)
- m²

Mieteinnahmen
216'527 CHF

Mieterspiegel MS
217'044 CHF

Gestehungskosten GK
2'873'162 CHF

Verkehrswert VW
3'597'000 CHF

Verhältnis MS/VW **6.03 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **7.55 %** Leerstand Juni 2023 **0.00 %**

Heizung **Gas**

CO₂ C 30.20

EI D 134.82

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 33 



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 12/1'101 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 418'388 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 425'520 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 7'109'427 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 10'570'000 CHF</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW 4.03 %</td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode 0.56 %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK 5.99 %</td> <td>Leerstand Juni 2023 0.51 %</td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung Gas</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> CO₂ B 14.60 </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> EI B 67.02 </div> </div>	Verhältnis MS/VW 4.03 %	Leerstand Berichtsperiode 0.56 %	Verhältnis MS/GK 5.99 %	Leerstand Juni 2023 0.51 %
Verhältnis MS/VW 4.03 %	Leerstand Berichtsperiode 0.56 %					
Verhältnis MS/GK 5.99 %	Leerstand Juni 2023 0.51 %					

YVERDON-LES-BAINS Chemin de Fontenay 11 



<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./m²) 22/1'376 m²</p> <p> Geschäftsfläche (m²) - m²</p>	<p>Mieteinnahmen 290'798 CHF</p> <p>Mieterspiegel MS 293'328 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 4'214'325 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 4'544'000 CHF</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW 6.46 %</td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode 0.65 %</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK 6.96 %</td> <td>Leerstand Juni 2023 0.00 %</td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung Gas</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> CO₂ D 43.66 </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: flex; align-items: center;"> EI F 194.44 </div> </div>	Verhältnis MS/VW 6.46 %	Leerstand Berichtsperiode 0.65 %	Verhältnis MS/GK 6.96 %	Leerstand Juni 2023 0.00 %
Verhältnis MS/VW 6.46 %	Leerstand Berichtsperiode 0.65 %					
Verhältnis MS/GK 6.96 %	Leerstand Juni 2023 0.00 %					

Masseinheiten für die CO₂-
und WVI-Daten der Energieetiquetten:

 **CO₂** kg/m²/Jahr

 **EI** MJ/m²/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

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
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