



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

23

24



JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2024

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort 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	16
	Unsere Expertise im nachhaltigen Bauen	17
03	Immobilienbestand	
	Neue Erwerbe	20
	Gelieferte Projekte	21
	Laufende Bau- und Renovierungsprojekte	22
	Perspektiven	25
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	27
	Ergebnis des Geschäftsjahres	28
05	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	30
	Erfolgsrechnung	31
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	32
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	34
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	34
	Vergütungssätze	35
	Dividendenausschüttung	35
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	36
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	37
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	38
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	38
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	40
	Liegenschaftenbestand	41
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	68
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	71
	Disclaimer	71

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

Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich ist und an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert ist

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

Quartier de la Levratte 8-40, Nyon



Grusswort der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, Liebe Investoren

Das Geschäftsjahr von Solvalor 61, das am 30. Juni 2024 endete, war durch eine bemerkenswerte operative Leistung gekennzeichnet, und bei der Vorlage dieses Jahresberichts sind drei wichtige Elemente hervorzuheben.

Erstens konnten wir dank der ausgezeichneten Finanzlage des Fonds reaktiv einmalige Kaufmöglichkeiten auf dem Immobilienmarkt wahrnehmen, der nach dem starken Wachstum der letzten Jahre einen Preisrückgang verzeichnete. Die beiden Akquisitionen im Wert von CHF 160.1 Millionen erzielten Bruttorenditen zwischen 4.7% und 5.6%, die seit mehreren Jahren nicht mehr erreicht wurden. Die beiden Liegenschaften im Quartier de la Levratte 8-40 in Nyon (VD) und an der Rue du Cheminet 31-39 in Yverdon-les-Bains (VD) werden einen positiven Beitrag zur finanziellen Performance des Fonds leisten.

Im Anschluss daran wurden alle neuen Anteile, die im Rahmen der zwischen Mai und Juni 2024 durchgeführten Kapitalerhöhung ausgegeben wurden, für einen Gesamtbetrag von CHF 170 Millionen gezeichnet. Der Erfolg dieser Transaktion, insbesondere in dieser Höhe, zeigt vom Vertrauen der Anleger in Solvalor 61, und wir danken allen Anlegern, die diese Emission gezeichnet haben.

Des Weiteren verzeichnete der Fonds die Übergabe von zwei neuen Liegenschaften, deren Bau während des Geschäftsjahres abgeschlossen wurde, in der Avenue Sainte-Luce 9 und der Avenue Victor-Ruffy 75 in Lausanne. Diese beiden Liegenschaften zeichnen sich durch eine ausgezeichnete Umweltperformance aus und verstärken die Wohnallokation des Fonds sowie die Zentralität seiner Standorte. Darüber hinaus wird das im letzten Geschäftsjahr angekündigte umfassende energetische Renovierungsprogramm mit derzeit acht Baustellen fortgesetzt. Ausserdem werden die Wohnungen bei jedem Mieterwechsel umfassend renoviert. So wurden 60 Wohnungen renoviert, um die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen.

Schliesslich konnte der Fonds Solvalor 61 in einem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld, das fast das ganze Jahr über von hohen Zinssätzen geprägt war, erneut seine Widerstandsfähigkeit unter Beweis stellen und eine bemerkenswerte operative Performance erzielen. Ohne den Einfluss der Akquisitionen hat sich der Verkehrswert des Portfolios

mit einer Steigerung von 3.1% gut gehalten, was auf die höheren Mieteinnahmen und die laufenden Verdichtungsprojekte zurückzuführen ist. Dank der Mieterhöhungen sind die Mieteinnahmen organisch um 1.86% gestiegen, d.h. mehr als doppelt so stark wie in den Vorjahren. Sie ist auch das Ergebnis der hervorragenden Arbeit der Teams zur Reduzierung der Leerstände, wobei die Mietzinsausfallrate von 1.39% auf 1.13% gesunken ist.

Aus diesem Grund haben wir uns dafür entschieden, die Dividende von CHF 5.30 auf CHF 5.35 pro Anteil zu erhöhen, um die Ausschüttungsrendite des Fonds zu steigern

Mit einem Portfolio aus zentralen und qualitativ hochwertigen Liegenschaften und einem auf dem Markt der Schweizer Immobilienfonds einzigartigen Anteil von 97% an Wohnvermögen blickt der Fonds Solvalor 61 weiterhin zuversichtlich in die Zukunft. Die immer stärker werdende Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz erhöht die Attraktivität unserer Liegenschaften. Die beiden jüngsten Leitzinssenkungen der SNB sowie die Erwartung weiterer Senkungen führen zu einer Senkung der Finanzierungskosten. Diese Dynamik ist sowohl für den Cashflow des Fonds als auch für den Anstieg der Immobilienbewertungen günstig. Aus diesem Grund haben wir uns dafür entschieden, die Dividende von CHF 5.30 auf CHF 5.35 pro Anteil zu erhöhen, um die Ausschüttungsrendite des Fonds zu steigern. Das Wachstum der Ausschüttung für die Anleger wird in den kommenden Geschäftsjahren eine Priorität sein.

Wir wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, liebe Investoren, eine interessante Lektüre des Jahresberichts 2023-2024.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO de Realstone SA

Alberto Simonato
Membre de la Direction de Realstone SA

Der Fonds in Kürze

CHF 1.66 Milliard

Gesamtvermögen



115

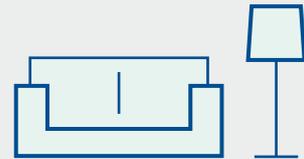
Liegenschaften im
Immobilienbestand
zum 30.06.2024



Dividende pro
Anteil, ausgezahlt
zum 03.10.2024

3'347

Wohnungen im
Immobilienbestand



21.46 kg/m²/Jahr SIA

18.74 kg/m²/Jahr REIDA

durchschnittliche
CO₂-Emissionen in
2023 (-17%)

103.09 kWh/m²/Jahr SIA

118.57 kWh/m²/Jahr REIDA

durchschnittliche
Energieintensität
in 2023 (-16%)



1'009 kW

Photovoltaik-Leistung
zum 30.06.2024 (+41%)

Kennzahlen

Kennzahlen

	am 30.06.2024 CHF	am 30.06.2023 CHF
Gesamtvermögen	1'663'970'793.68	1'447'868'182.78
Nettofondsvermögen	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
Verkehrswert der Liegenschaften	1'661'037'000.00	1'442'378'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	35'521'000.00
Börsenkurs	287.00	266.00
Anzahl Liegenschaften	115	113

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
30.06.2024	5'787'784	1'341'926'152.73	231.85	5.35	0.00	5.35
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

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	am 30.06.2024	am 30.06.2023
Mietzinsausfallrate	1.13 %	1.39 %
Fremdfinanzierungsquote	15.23 %	15.67 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.60 %	69.00 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.74 %	0.74 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.79 %	0.76 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	2.69 %	8.97 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.48 %	7.32 %
Ausschüttungsrendite	1.85 %	1.99 %
Ausschüttungsquote	99.84 %	95.83 %
Agio	23.79 %	15.29 %
Anlagerendite	2.87 %	9.20 %

Periode	2024	2023	5 Jahre	Berichtsjahr 2023/2024
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Solvalor 61	1.92 %	8.38 %	22.44 %	12.43 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	4.93 %	5.03 %	18.76 %	10.65 %

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 2024.

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

Organisation

Fondsleitung

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Verwaltungsrat

Yann Wermeille

Präsident

Yvan Schmidt

Vizepräsident

Esteban Garcia

VR-Mitglied

Geschäftsleitung

Julian Reymond

CEO

Guillaume Fahrni

CFO

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille und
Laurence Corminboeuf

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und
Vincent Clapasson

Depotbank

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Prüfungsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45
1009 Pully

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Brollet SA

(bis zum 31. Dezember 2023)
1227 Carouge

Bory & Cie Agence immobilière SA

(seit dem 1. Januar 2024)
1208 Genf

Burriplus immobilien-treuhand

3005 Bern

de Rham SA

1001 Lausanne

Gerama SA

1701 Freiburg

Grange & Cie SA

1208 Genf

Fondsstrategie

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

Der Wohnimmobilienmarkt, der in den letzten Jahren von Inflation und steigenden Zinssätzen geprägt war, zeigt derzeit Anzeichen einer Erholung in einem günstigeren makroökonomischen Umfeld.

Nach starken Anstiegen in den Jahren 2021 und 2022 brachte das Jahr 2023 eine Normalisierung der Preise für Wohnimmobilien

Nach starken Anstiegen in den Jahren 2021 und 2022 brachte das Jahr 2023 eine Normalisierung der Preise für Wohnimmobilien. Somit verzeichnete der Sektor im Jahr

2023 einen leichten Rückgang der Bewertungen um durchschnittlich 0.9% in der gesamten Schweiz[•], was von einer guten Widerstandsfähigkeit in einem weniger günstigen Umfeld zeugt.

Drei verschiedene Dynamiken waren hier im Spiel. Erstens führten steigende Zinssätze zu erhöhten Finanzierungskosten und mehr Wettbewerb in der Anleihenklasse, was die Käufer dazu ermutigte, höhere Renditen zu verlangen. Zweitens kam es zu einem Wechsel der Akteure auf dem Transaktionsmarkt. Pensionskassen, die früher als Käufer allgegenwärtig waren, reduzierten ihren Anteil an Vermögenswerten in Immobilien, der nun sehr nahe an den regulatorischen Grenzen liegt (26.4% im 2. Quartal 2022[•]) bei einer Grenze von 30% nach BVV.

[•] Performance von Immobilienanlagen: Switzerland Property Index 2023, Wüest Partner, März 2024.

[•] Immo Monitoring 2024 | 2, Wüest Partner, Seite 70.

Ausserdem ging das Volumen der Transaktionen in einem unsichereren wirtschaftlichen Umfeld zurück, was es schwieriger machte, die tatsächlichen Marktpreise auszumachen. In Genf kam es zwischen 2022 und 2023 zu einem Rückgang um 30 %⁹.

Solvalor 61 konnte jedoch von dieser Situation profitieren, indem er Anfang 2024 einen Wohnkomplex in Nyon (VD) für CHF 140 Millionen zu einer Bruttorendite von 4.7% erwarb, ein beispielloses Kaufpreisniveau für die letzten Jahre für den Fonds.

Mit dem Fortschreiten des Jahres 2024 wird die wirtschaftliche Situation für Wohnimmobilien zunehmend günstiger

Mit dem Fortschreiten des Jahres 2024 wird die wirtschaftliche Situation für Wohnimmobilien immer günstiger. Die Inflation in der Schweiz sinkt weiter, nachdem sie Mitte 2022 ihren Höhepunkt erreicht hatte: Der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) stieg zwischen Mai 2023 und 2024 im Jahresdurchschnitt um 1.4% — weit entfernt vom Höhepunkt von 3.5%, der im August 2022 beobachtet wurde¹⁰. Angesichts dieser Situation beschloss die Schweizerische Nationalbank (SNB), ihren Leitzins von 1.75% auf 1.50% im März 2024 und dann auf 1.25% im Juni 2024 zu senken, womit die Schweiz eine der ersten westlichen Volkswirtschaften war, die ihre Geldpolitik nach zwei aufeinanderfolgenden Jahren der Zinserhöhung lockerte. Infolgedessen entspannen sich die Finanzierungsengpässe, der Spread zwischen Immobilien und Anleihen steigt wieder an (um ca. 200 Basispunkte¹¹) und die Preise für Renditeimmobilien ziehen wieder an.

Zusätzlich zu den genannten makroökonomischen Entwicklungen wird diese Tendenz durch die Dynamik des Wohnimmobilienmarktes noch weiter verstärkt. Das Wachstum der Mieteinnahmen in Verbindung mit den zwei aufeinanderfolgenden Erhöhungen des Referenzzinssatzes für Mietverträge, die 2023 beschlossen wurden, erreicht nun Rekordwerte. Laut Wüest Partner stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2023 um 4.7%, der höchste Anstieg seit 2008, und werden 2024 voraussichtlich um weitere 4.1% steigen¹². Obwohl sich die Inflation verlangsamt, wird sich das Wachstum in den

kommenden Monaten fortsetzen, da die regulatorischen Fristen für Mieterhöhungen eine gewisse Verzögerung mit sich bringen.

Darüber wirken sich die jüngsten demografischen Daten positiv für Wohnimmobilien aus. Im Jahr 2023 verzeichnete die Schweiz ein Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung von 1.6%¹³ (+145'400 Einwohner). Diese positive Veränderung der Bevölkerungsbilanz erklärt sich vor allem durch Migrationsbewegungen von Staatsangehörigen aus EU- und EFTA-Ländern (hauptsächlich Deutschland, Frankreich und Italien) in die Schweiz sowie durch Personen mit Schutzstatus S aus der Ukraine. Ohne die letztere Personengruppe hätte sich der Wanderungssaldo auf 89'200 belaufen und wäre damit immer noch eine der stärksten demografischen Entwicklungen seit den 1960^{er} Jahren. Nach den vom Bundesamt für Statistik¹⁴ erstellten Szenarien dürfte sich das Bevölkerungswachstum insbesondere in den Kantonen Waadt und Genf fortsetzen, wo zwischen 2020 und 2050 mit einer Zunahme von fast 30% zu rechnen sei.

Das Angebot an Wohnraum kann mit dem starken Bevölkerungswachstum in der Schweiz kaum Schritt halten

Vor diesem Hintergrund kann das Angebot an Wohnraum kaum Schritt halten. Im Jahr 2023 wurden nur für 24'200 Wohnungen Baubewilligungen erteilt, was einem Rückgang von 15% gegenüber den Vorjahren und dem niedrigsten Wert seit 2012 entspricht¹⁵. Angesichts der aktuellen politischen und finanziellen Vorgaben ist in naher Zukunft keine Besserung zu erwarten und die Leerstandsquoten erreichen nun einige der historisch niedrigsten Niveaus¹⁶.

Es bedurfte also nur einer Verbesserung der makroökonomischen Indikatoren, um die Preise für Wohnimmobilien wieder auf den Wachstumspfad zu bringen, was seit Anfang 2024 auch geschieht. In der nahen Zukunft werden die zugrunde liegenden Dynamiken weiterhin günstig sein und ein gutes Umfeld für Wohnimmobilien bieten. Das Portfolio von Solvalor 61, das fast ausschliesslich aus Wohnliegenschaften in zentralen und gut angebundenen Lagen besteht, ist daher hervorragend aufgestellt, um von diesen zukünftigen Trends zu profitieren.

⁹ Marché de l'immobilier suisse — Rétrospective 2023, NAEF.

¹⁰ Die Konsumentenpreise sind im Mai um 0.3% gestiegen, Bundesamt für Statistik, Juni 2024.

¹¹ Immo Monitoring 2024 | 2, Wüest Partner, Seite 70.

¹² Immo Monitoring 2024 | 2, Wüest Partner, Seite 32.

¹³ Starkes Bevölkerungswachstum in der Schweiz im Jahr 2023, Bundesamt für Statistik, April 2024.

¹⁴ Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2050: Wachstum, Alterung und Konzentration rund um die grossen Städte, Bundesamt für Statistik, Mai 2020.

¹⁵ Immo Monitoring 2024 | 2, Wüest Partner, Seite 77.

¹⁶ Leerwohnungen am 1. Juni 2023 per Kanton, Bundesamt für Statistik.

02

Nachhaltigkeit



Einhaltung, Kontrolle und Benchmark

Die Fondsleitung Realstone SA verfolgt ihre Philosophie Real Impact, die darin besteht, verantwortungsbewusst und nachhaltig zu handeln und dabei jede Handlung einen Sinn zu verleihen. Dies zeigt sich in der Umsetzung konkreter Massnahmen, die sich um die vier strategischen Achsen ihrer Verantwortung EESG (Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance) drehen, deren Ergebnisse jedes Jahr in ihrem Nachhaltigkeitsbericht berichtet werden und auf ihrer Website verfügbar sind.

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. Derzeit strukturiert sie ihre Bemühungen um 9 der 17 von der UNO definierten Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs).

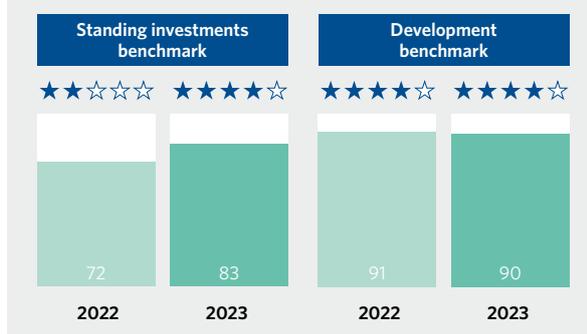
Die 9 SDGs, die Realstone SA beeinflussen kann



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 2'000 Unternehmen, die Immobilien im Wert von USD 7'200 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 Qualität der gesammelten Energiedaten, die Analyse der physischen Risiken des Klimawandels und die Erhebung von Daten über die Abfallbewirtschaftung.

GRESB-Score Solvalor 61 (von 100) ^o



ESG-Aktionsplan

Der Fonds Solvalor 61 verfolgt das Ziel, seinen operativen CO₂-Fussabdruck zu reduzieren. Aus 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 die entsprechenden Arbeiten und die damit verbundenen Investitionen zu planen. Auch die Mieter stehen an erster Stelle. Um ihren Zufriedenheitsgrad und ihre Erwartungen besser zu verstehen, wird alle zwei Jahre eine Umfrage durchgeführt, um das Dienstleistungsangebot zu verbessern und konkrete Massnahmen für die Liegenschaft vorzuschlagen. Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt den Aktionsplan des Fonds Solvalor 61 sowie seinen Stand am 30. Juni 2024.

^o 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						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 30.06.2024	Fortschreiten	
Umwelt	Energieoptimierung					
	7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE	Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	100 %	73 %	+2 %
	11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN	Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	84 %	+5 %
	Energiewende					
	13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	60 %	29 %	+1 %
	15 LEBEN AN LAND	Verringerung der CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scopes 1+2)	≤ 20 kg/m ² /Jahr	21.46 kg/m ² /Jahr SIA 18.74 kg/m ² /Jahr REIDA	-17 %
	Erzeugung erneuerbarer Energie					
		Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	5'000 kW	2'329 kW	+69 %

		Der Mensch im Mittelpunkt				
Zufriedenheit der Stakeholder						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 30.06.2024	Fortschreiten	
Soziales	Wohlbefinden der Mieter					
	3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN	Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	7/10	6.95/10	+0.00
	9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	84 %	+5 %
	Beitrag zu einer verantwortungsbewussteren Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen ausgestattet sind [%]	40 %	8 % 152 von 2'007 Plätzen ausgestattet	+216 %	

		Transparenz und Langfristigkeit				
Stärkung der Unternehmensführung						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 30.06.2024	Fortschreiten	
Governance	UNGC (United Nations Global Compact)					
	8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM	Jährliche Überprüfung der SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht im Mai 2024	N/A
	GRESB (globaler ESG-Benchmark für Immobilienvermögen)					
	12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION	Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark	GRESB-Score [von 100]	85 Punkte	83 Punkte	+11 Punkte
	17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE	Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Development Benchmark	GRESB-Score [von 100]	95 Punkte	90 Punkte	-1 Punkte
	GRI (Global Reporting Initiative)					
	Standardisierung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Anpassung an GRI-Standards	Erhöhung der Transparenz gegenüber den Investoren	Die Informationen des Nachhaltigkeitsberichts 2023 werden gemäss den GRI-Standards 2016 mitgeteilt	N/A	

- Die Daten enthalten keine Liegenschaften, die im Laufe des Jahres neu erworben wurden.
- Das Fortschreiten wird in Bezug auf den 30. Juni 2023 bei konstantem Umfang berechnet.
- Stand am 31. Dezember 2023.

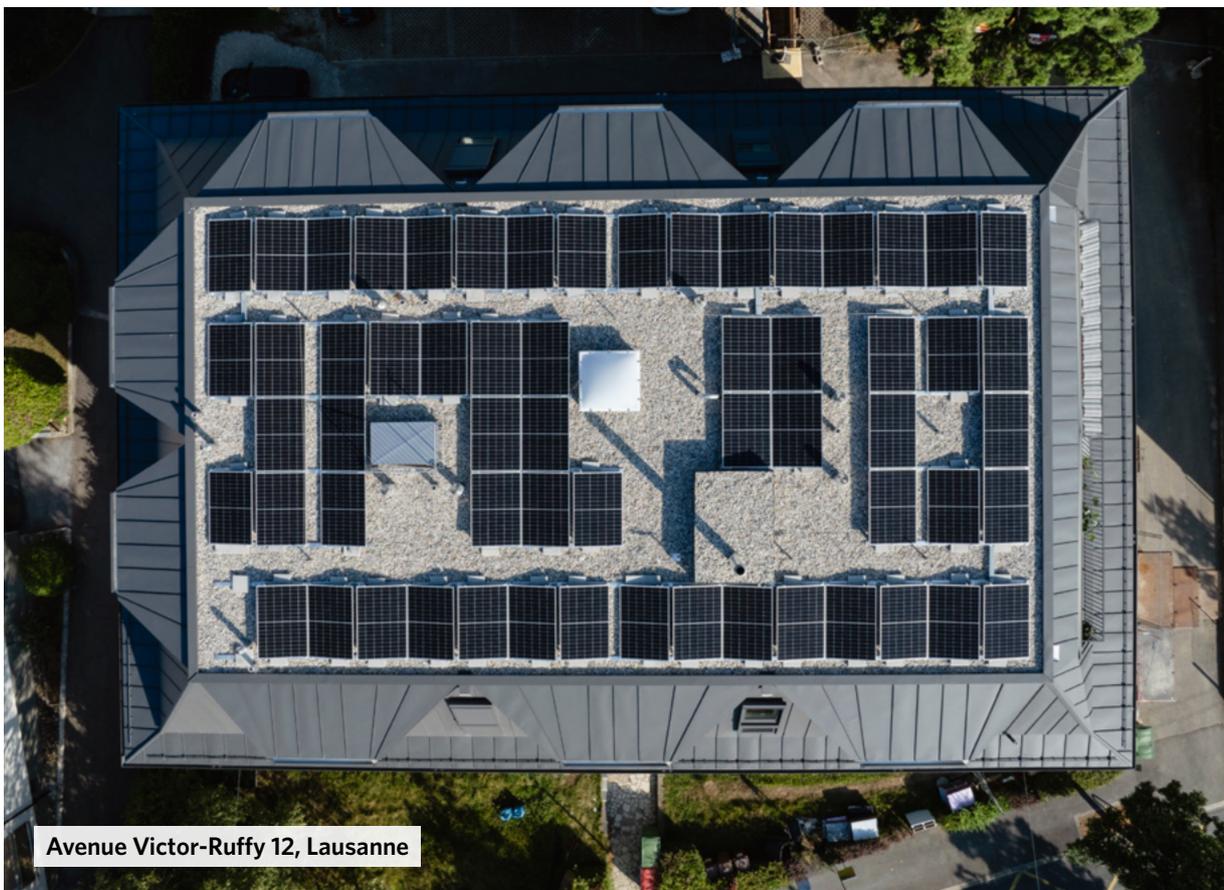
Umweltrelevante Kennzahlen

Der Eidgenossenschaft verfolgt das Ziel, den gesamten Gebäudebestand der Schweiz bis 2050 zu dekarbonisieren. Standardisierte Indikatoren sind daher von entscheidender Bedeutung, um die Wirksamkeit der eingeführten Massnahmen genau zu überwachen.

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat daher im Jahr 2022 vier Umweltrelevante Kennzahlen eingeführt: den Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix. Diese Indikatoren basieren auf der Energiebezugsfläche von Gebäuden (EBF)^o. Da die Art und Weise ihrer Berechnung von Akteur zu Akteur variieren kann, hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) inzwischen einen Standard für die Ermittlung dieser Indizes entwickelt. Dies ermöglicht den Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilienanlegensfonds. In diesem Übergangsjahr hat Realstone SA daher beschlossen, die Energiedaten des Immobilienbestands

nach beiden Methoden, SIA 2031 und REIDA, zu übertragen. Die Änderung der Methodologie hat zur Folge, dass die berechneten CO₂-Emissionen sinken. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind zusätzliche Indizes, die vom Vermögensverwalter Realstone SA verwendet werden.

Der berücksichtigte Perimeter schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften aus — die vollständigen Daten ihres Energieverbrauchs konnten nicht erhoben werden — sowie die Liegenschaften mit einem einzigen Mieter, deren Strom- und Wasserverbrauch im privaten Bereich liegt.



Avenue Victor-Ruffy 12, Lausanne

^o Die EBF wird bisher auf den GEAK/Minergie-Zertifikaten aufgeführt und von der Hestera SA zertifiziert oder von der Signa-Terre SA geschätzt.

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienbestands 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

Die Energieintensität stellt den durchschnittlichen jährlichen Energieverbrauch aus Heizung und Strom in den Gemeinschaftsbereichen aller Immobilien des Portfolios dar.

Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO₂-Emissionen bezogen auf das EBF an. Der berücksichtigte Umfang umfasst die direkten (Scope 1) und indirekten Emissionen (Scope 2).

Energiemix

Der Energiemix gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (nach Verbrauch).

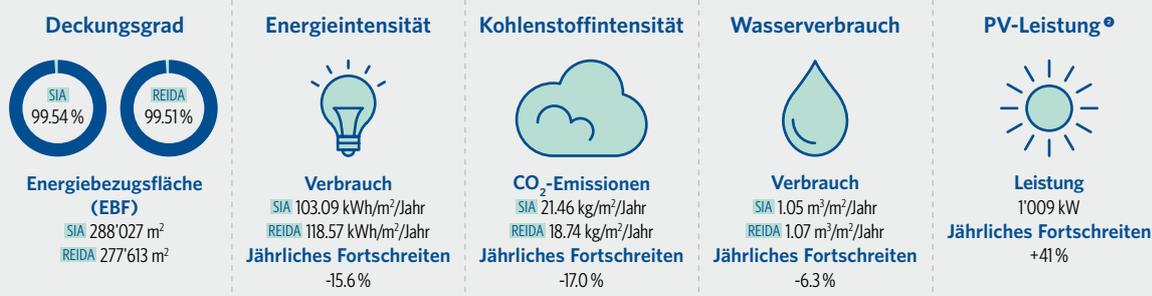
Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht es, die Massnahmen zu messen, die in Liegenschaften unternommen werden, um sie zu bewahren.

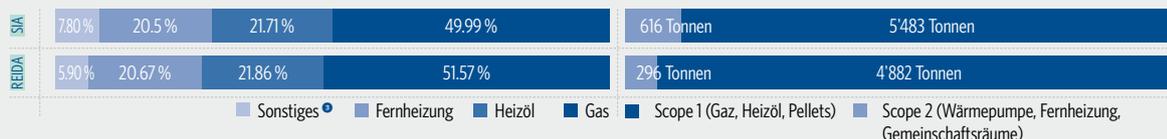
Photovoltaik-Leistung

Dieser Index erhebt die Photovoltaikleistung, die auf den Dächern der Gebäude in jedem Portfolio installiert ist, d. h. die Leistung der Stromerzeugung aus Solarenergie.

Zustand des Immobilienbestands Solvalor 61 am 31.12.2023^o



Energiemix



Die Daten zur Photovoltaikleistung werden von Local Energy SA zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Daten werden von der Signa-Terre SA im Rahmen des Energiemonitoringberichts 2023 gesammelt und aufbereitet. Die Angemessenheit der für die Erstellung dieses Berichts verwendeten Daten wird durch Kontrollen abgedeckt, die innerhalb von Signa-Terre eingerichtet und im ISAE 3402 Typ 2 Bericht beschrieben sind.

- ^o Der jährliche Anstieg der Energieintensität, der Kohlenstoffintensität und des Wasserverbrauchs wird bei gleichbleibendem Umfang und nach den Zahlen berechnet, die sich aus der Berechnungsmethode SIA 2031 (ohne Erwerbe 2024) ergeben.
- ^o Die installierte Photovoltaikleistung wird zum 30. Juni 2024 dargestellt.
- ^o Die Kategorie « Sonstiges » setzt sich wie folgt zusammen. SIA 2031: Strom der Gemeinschaftsräume 5.81%, Wärmepumpe 1.83%, photovoltaische Solarenergie 0.12%, thermische Solarenergie 0.06%. REIDA: Strom der Gemeinschaftsräume 5.24%, Wärmepumpe 0.56%, photovoltaische Solarenergie 0.10%.

Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen

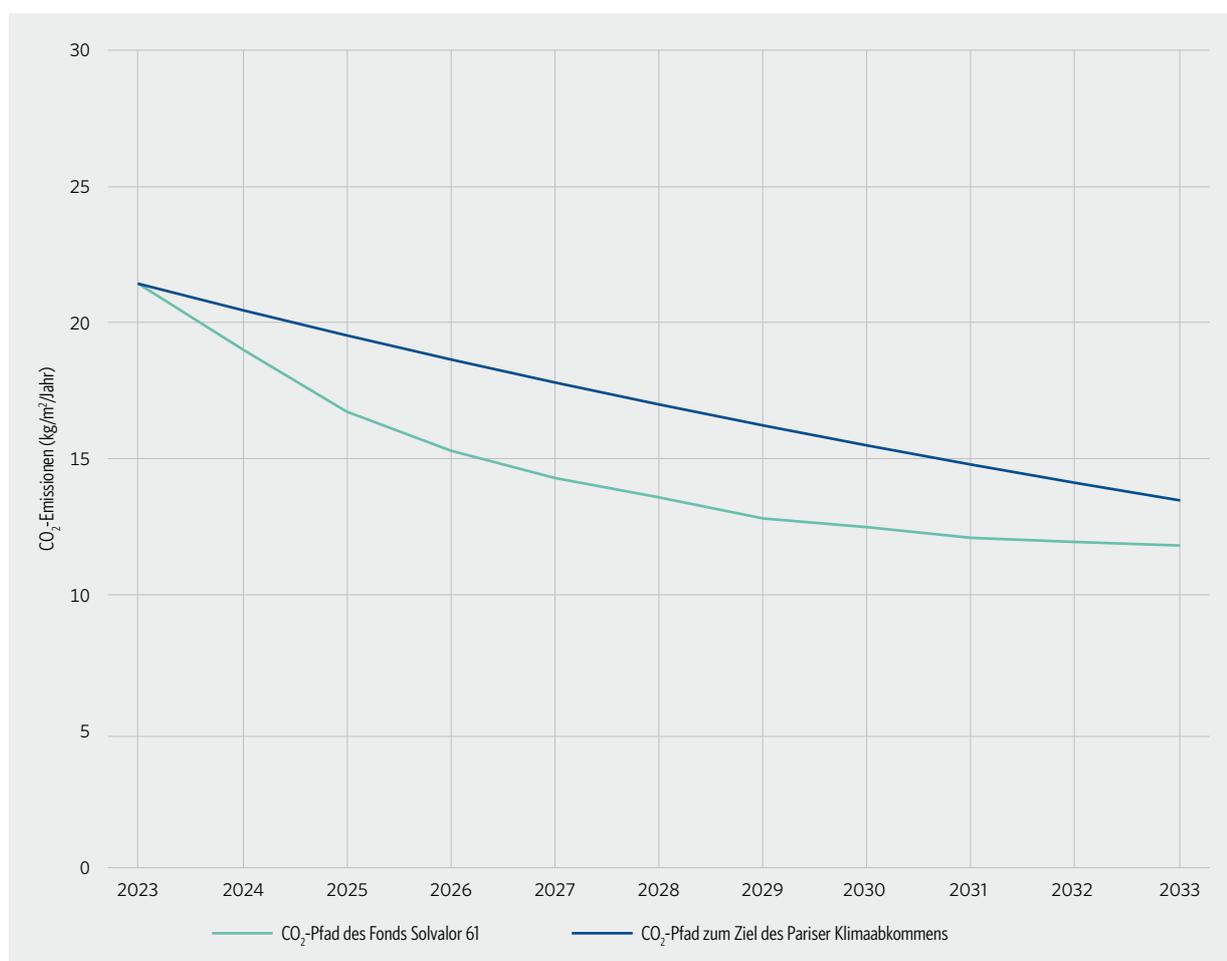
Die Reduzierung der CO₂-Emissionen des Immobilienbestands des Fonds Solvalor 61 ist eines der Hauptziele des ESG-Aktionsplans, der von der Fondsleitung Realstone SA aufgestellt wurde. Am 13. Juli 2023 wurde das Ziel, diese Emissionen auf unter 20 kg/m²/Jahr zu senken, in den Fondsvertrag aufgenommen. Im Einklang mit der Philosophie Real Impact und dem Ziel der kontinuierlichen Verbesserung betrachtet Realstone SA diese Grenze als einen ersten Schritt.

Die nachstehende Grafik zeigt den projizierten CO₂-Dekarbonisierungspfad des Fonds Solvalor 61 für die nächsten Jahre. Dabei werden die geplante Renovierung der thermischen Gebäudehüllen der Immobilien und der geplante Ersatz der mit fossilen Energieträgern betriebenen Heizan-

lagen bis 2031 (Ziel: 60 % der EBF) berücksichtigt.

Die Fondsleitung führt Analysen durch, um diesen Pfad mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens in Einklang zu bringen: die CO₂-Emissionen innerhalb von 10 Jahren um 45 % zu reduzieren (d. h. durchschnittlich um 4.5 % pro Jahr). So soll der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf 1.5 Grad über dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden. Heute entspricht der aktuelle Kurs diesem Ziel.

Die Schwankungen in den Ergebnissen der CO₂-Emissionsberechnungen von einem Jahr zum anderen sind auf eine Aktualisierung der SIA-Methode zurückzuführen.



Der Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wurde nach der Berechnungsmethode SIA 2031 erstellt.

Unsere Expertise im nachhaltigen Bauen

Im Geschäftsjahr 2023-2024 konnte der Fonds Solvalor 61 die Übergabe von zwei neuen Liegenschaften an der Avenue Sainte-Luce 9 und an der Avenue Victor-Ruffy 75 in Lausanne (VD) verzeichnen. Ein drittes Projekt an der Route du Bois 8 in Ecublens (VD) wird demnächst begonnen und vervollständigt die kürzlich für den Fonds Solvalor 61 errichteten Bauten.

Die Gemeinsamkeit der drei Liegenschaften ist das Engagement für Nachhaltigkeit sowohl in der Planung als auch in der Ausführung. Konkrete Massnahmen wurden ergriffen, um die graue Energie beim Bau zu reduzieren, während der Betriebsphase auf fossile Energieträger zu verzichten und das Wohlbefinden der Mieter zu verbessern. Diese neuen Immobilien veranschaulichen nicht nur den Willen der Realstone SA, den CO₂-Fussabdruck des Immobilienportfolios des Fonds Solvalor 61 zu reduzieren, sondern auch ihre Kompetenz im Bereich des nachhaltigen Bauens.

Förderung der Energiewende durch die Bevorzugung von Heiztechniken ohne fossile Brennstoffe

Diese drei Liegenschaften werden ausschliesslich mit kohlenstofffreien Systemen beheizt. Die Liegenschaft in der Avenue Sainte-Luce 9 wird mit mehreren Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt, während diejenige in der Avenue Victor-Ruffy 75 an die Fernheizung der Stadt Lausanne angeschlossen ist. Das Bauprojekt an der Avenue du Bois 8 in Ecublens (VD) ist als 100% energieautarke Immobilie konzipiert, dank einem System von Wärmepumpen, die mit geothermischen und statischen Pfählen gekoppelt sind, sowie einer geothermischen Bodenplatte. Zudem werden alle neu gebauten Wohnungen mit Unterzählern ausgestattet. Jeder Mieter erhält so einen Kontrollbildschirm, auf dem er seinen eigenen Energieverbrauch zu Sensibilisierungszwecken verfolgen kann.

Reduzierung der grauen Energie durch den Einsatz nachhaltiger und recycelter Materialien

Die Bautätigkeit ist ein grosser CO₂-Emittent. Baustoffe und die Bauphase sind für mehr als zwei Drittel der Gesamtemissionen einer Liegenschaft während ihrer Lebensdauer verantwortlich⁹. Die Begrenzung der Emissionen in dieser frühen Phase ist daher eine Priorität.

Beim Abbruch und Neubau der Liegenschaft an der Avenue Victor-Ruffy 75 (VD) wurde vor Baubeginn eine Bestandsaufnahme der recycelbaren Materialien und Bauteile der alten Liegenschaft durchgeführt. Dadurch konnten einige Elemente — insbesondere die Küchen — in andere Wohnungen wieder installiert werden.

Ausserdem wurde der verwendete Beton aus recycelten Zuschlagstoffen hergestellt, was die Emissionen und die graue Energie der Liegenschaft während der Bauphase deutlich reduzierte.

Schliesslich sieht das Projekt in der Route du Bois 8 in Ecublens (VD) eine Holzkonstruktion vor, die im Vergleich zum energieintensiven Beton hervorragende Umwelteigenschaften aufweist.

Unsere eigene, lokale, kohlenstofffreie Energie erzeugen

Alle diese drei erwähnten Projekte haben oder werden eine Photovoltaikanlage auf dem Dach haben. So erzeugen an der Avenue Sainte-Luce 9, 167 Solarpaneele eine Gesamtleistung von 68 kW, was dem Verbrauch von etwa 14 Haushalten entspricht. An der Avenue Victor-Ruffy 75 beträgt die Leistung 17 kW. Diese Liegenschaften ermöglichen somit die Erzeugung von lokaler, erneuerbarer und kohlenstofffreier Energie.

Förderung des Wohlbefindens der Mieter durch Schaffung attraktiver Lebensräume

Um die Attraktivität dieser neuen Liegenschaften für die Mieter zu gewährleisten, wurde ein besonderes Augenmerk auf die Lebensqualität und das Wohlbefinden gelegt, sowohl was die Qualität der Räume als auch die gewählten Baumaterialien betrifft. Die Immobilie an der Avenue Victor-Ruffy 75 wird das Label Minergie-P-Eco erhalten, welches die Verwendung von Materialien fordert, die die Schadstoffemissionen in der Raumluft minimieren, den Zugang zu natürlichem Licht ermöglichen und die Lärmbelastigung reduzieren.

Darüber hinaus wurde sanfte Mobilität gefördert. Mit einer Bushaltestelle gegenüber und in der Nähe der Metrostation Sallaz, wurden für die Liegenschaft an der Avenue Victor-Ruffy 75 keine Parkplätze gebaut. Stattdessen wurden Velostellplätze geschaffen. Die Liegenschaft an der Avenue Sainte-Luce 9 verfügt über eine Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

⁹ Motionsantrag « Vers des constructions neutres en carbone », Sekretariat des Genfer Grossen Rates, 2021.



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

03

Immobilienbestand



Neue Erwerbe

Der Fonds Solvalor 61 hat im Geschäftsjahr 2023-2024 zwei neue Akquisitionen getätigt. Beide Transaktionen betreffen Wohnimmobilien in Stadtzentren der Westschweiz, was der Strategie des Fonds entspricht.

Quartier de la Levratte 8-40, Nyon (VD)

Der Erwerb, der im April 2024 abgeschlossen wurde, betrifft ein Quartier von 4 Wohnliegenschaften mit 17 Eingängen. Dieses Quartier umfasst 308 Wohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern, eine Gewerbefläche sowie 366 Parkplätze mit insgesamt ca. 24'000 m² Wohnfläche und 2'000 m² Gewerbefläche.

Diese vier Liegenschaften, die ein emblematisches Quartier der Stadt Nyon bilden, befinden sich auf einem grossen bewaldeten Grundstück von über 30'000 m², das den Mietern ein privilegiertes Lebensumfeld bietet. Die obersten Stockwerke bieten zudem einen Blick auf den Genfersee und die Juraberge. Die geografische Lage — 10 Gehminuten vom Bahnhof Nyon und dessen dynamischen Stadtzentrum, das ideal zwischen Lausanne und Genf liegt —, die Qualität der Architektur und der ausgezeichnete Instandhaltungszustand der Wohnungen machen die Liegenschaften für die Mieter attraktiv. Dementsprechend ist das Leerstandsrisiko mit einer Mietzinsausfallrate von 1.71% per 30. Juni 2024 gering.

Das für CHF 140 Millionen erworbene Quartier generiert einen Mieterspiegel von CHF 6'559'890.-, was einer Bruttorendite auf den Kaufpreis von 4.7% entspricht. Die Liegenschaft verfügt über eine geschätzte Mietzinsreserve von rund 30%, was auf ein erhebliches zukünftiges Wertschöpfungspotenzial schliessen lässt.

Die Liegenschaften werden derzeit an die Fernheizung der Gemeinde Nyon angeschlossen. Nach Abschluss dieser Bauarbeiten wird das Quartier nach den Standards des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) eine geschätzte Gesamtenergieeffizienz von « B » aufweisen.



Rue du Cheminet 31-39, Yverdon-les-Bains (VD)

Dieser Erwerb, der im März 2024 abgeschlossen wurde, betrifft eine Immobilie in Yverdon-les-Bains mit 78 regelmässig gewarteten Wohnungen und 75 Parkplätzen. Sie liegt in einem ruhigen Quartier mit vielen Grünflächen, sowie in der Nähe von Annehmlichkeiten (Geschäfte, Restaurants usw.). Das Stadtzentrum ist nur 15 Minuten zu Fuss entfernt. Die Liegenschaft wurde für CHF 20.1 Millionen erworben. Bei einem Mieterspiegel von CHF 1'129'380.- entspricht der Kaufpreis einer Bruttorendite von 5.6%, was für diese Art von Liegenschaft sehr attraktiv ist und im Vergleich zum Fondsdurchschnitt einen hohen Beitrag leistet. Der ausgehandelte Kaufpreis berücksichtigt mittelfristige Investitionen in die Sanierung und energetische Renovierung der Liegenschaft. Diese Investitionen wird der Fonds in den kommenden Geschäftsjahren durchführen. Die Liegenschaft verfügt zudem über eine Mietzinsreserve von rund 15%, die den Wert der Liegenschaft in Zukunft stützen wird.



Gelieferte Projekte

Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)

Die Bauarbeiten wurden im Februar 2024 fertiggestellt. Die Liegenschaft umfasst 40 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, verteilt auf vier Stockwerke und ein Attikageschoss. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 3'200 m², der Mieterspiegel ca. CHF 1.4 Million und die Bruttorendite bei Übergabe 3.7%. Die Liegenschaft, die aufgrund ihrer Lage und der architektonischen Qualität attraktiv ist, hat rasch die ersten Mieter gefunden, und die Vermietung der letzten Wohnungen ist im Gange. Der Bau verfolgt einen innovativen architektonischen Ansatz. Die versetzte Anordnung der Wohnungen in den Stockwerken bietet den Mietern einen seltenen Komfort mit einer Deckenhöhe von 2.80 m in den Aufenthaltsräumen. Die Liegenschaft ist mit 10 Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 68 kW und einer intensiven Dachbegrünung versehen. Diese Ausstattung garantiert eine erstklassige und umweltfreundliche Energieperformance.



Avenue Victor-Ruffly 75, Lausanne (VD)

Bei diesem Projekt, dessen Bauarbeiten im Juli 2022 begonnen haben, wurde eine teilweise baufällige Liegenschaft aus dem Jahr 1933 abgerissen. Diese wurde mit einer Dämmung und einer Betonverkleidung wiederaufgebaut, was eine hervorragende Energieeffizienz gewährleisten. Die Liegenschaft umfasst 17 Wohnungen und ein 70 m² grosses Ladenlokal im Erdgeschoss mit einer Gesamtmietfläche von ca. 1'100 m². Der Mieterspiegel beträgt während der BVG-Sperrfrist von 10 Jahren rund CHF 300'000.-. Die Bauarbeiten wurden im April 2024 abgeschlossen und alle Wohnungen fanden rasch einen Mieter. In der Tat profitiert die Liegenschaft von einer vorteilhaften geografischen Lage: In der Nähe des Quartiers La Sallaz gelegen, bietet sie einen schnellen Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und allen Annehmlichkeiten (Geschäfte, Restaurants usw.). Die Liegenschaft entspricht den strengsten Nachhaltigkeitsstandards und

wurde nach dem Minergie-P-Eco-Zertifikat gebaut. Sie ist an die Fernheizung der Stadt Lausanne angeschlossen und auf dem Dach wurden Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 17 kW installiert.



Avenue Victor-Ruffly 12 und 14, Lausanne (VD)

Die im Juli 2023 begonnenen Bauarbeiten befinden sich derzeit in der Endphase. Die erste der beiden Liegenschaften wurde um ein Stockwerk aufgestockt, wodurch 6 neue Wohnungen (2 x 2.5 Zimmer und 4 x 1.5 Zimmer) für einen zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 89'000.- (nicht blockiert) geschaffen werden konnten. Zum Zeitpunkt der Übergabe waren bereits alle neuen Wohnungen vermietet. Parallel zu den Aufstockungsarbeiten wurden die beiden Liegenschaften einer umfassenden energetischen Renovierung unterzogen, bei der eine zusätzliche Perimeterdämmung angebracht, die Fenster ausgetauscht und das Dach erneuert wurden. Diese neue thermische Hülle sowie der Ersatz der Ölheizung durch eine Fernheizung werden den CO₂-Fussabdruck der Immobilie deutlich reduzieren. Darüber hinaus werden auf den Dächern Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 80 kW installiert. Durch den Wegfall der Öltanks können im Untergeschoss fünf zusätzliche Kellerräume geschaffen werden.



Laufende Bau- und Renovierungsprojekte



Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Nachdem im Berichtsjahr die Baugenehmigung für dieses Projekt erteilt wurde, ist der Baubeginn für September 2024 vorgesehen. Die Arbeiten umfassen die Renovierung und Aufstockung der bestehenden Liegenschaft sowie den Bau einer zusätzlichen Immobilie. Die umfassende energetische Renovierung der bestehenden Liegenschaft umfasst die Isolierung der Fassaden und des Daches, den Austausch der Fenster, den Anschluss an eine Fernheizung und die Installation von Photovoltaikanlagen, wodurch die Immobilie ein Minergie-Zertifikat erhalten wird. Der Bau der neuen Liegenschaft wird auf einer bestehenden Baureserve auf einem Teil des Grundstücks realisiert, wobei die Immobilie um ein Geschoss aufgestockt wird, um zwei Wohnungen mit einer zusätzlichen Mietfläche von 127 m² zu schaffen. Die neue Liegenschaft umfasst ein Parkhaus mit 36 Auto- und 6 Motorradabstellplätzen sowie 21 2.5 und 4.5 Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von 1'406 m². Besonderes Augenmerk wurde bei diesem Projekt auf die Nachhaltigkeit gelegt, indem für die neue Immobilie eine Holz-Beton-Konstruktion vorgesehen ist und eine Zertifizierung nach Minergie-P-ECO angestrebt wird. Darüber hinaus wird ein Wärmepumpe-System, mit Erdsonden

und Leitungen unter der Bodenplatte, eine vollständige Unabhängigkeit bei der Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser gewährleisten. Ausserdem wird ein Wärmepumpe-System mit Wärmepfählen und Rohrleitungen installiert, was ein Free-Cooling-System bietet, mit dem die Wohnungen im Sommer gekühlt und im Winter geheizt werden können.

Die zusätzlichen jährlichen Mieteinnahmen durch die Aufstockung der bestehenden Liegenschaft und den Neubau werden auf rund CHF 600'000.- geschätzt. Die Lieferung ist für Frühjahr 2026 vorgesehen.

Chemin de Fontenay 11, Yverdon-les-Bains (VD)

Die energetische Renovierung der 1937 erbauten Liegenschaft hat begonnen und soll Anfang 2025 fertiggestellt werden. Das Projekt umfasst die Perimeterdämmung der Fassaden, den Austausch der Fenster, die Renovierung und Isolierung des Daches sowie die Installation von Photovoltaikanlagen mit einer voraussichtlichen Leistung von 35 kW. Das derzeitige Ölheizsystem wird durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe ersetzt, die die Energieeffizienz der Liegenschaft verbessern wird. Die Neugestaltung der Aussenanlagen wurde durch einen Velounterstand ergänzt.

Chemin de Chandieu 22, Lausanne (VD)

Im Anschluss an die im August 2023 beginnenden Bauarbeiten wird die Liegenschaft eine umfassende energetische Renovierung erhalten. Die Gebäudehülle wird saniert und der Heizkessel durch eine geothermische Wärmepumpe ersetzt. Dadurch werden die CO₂-Emissionen deutlich reduziert. Zudem werden durch eine Aufstockung 6 zusätzliche Wohnungen (2 x 3.5 Zimmer, 2 x 2.5 Zimmer und 2 x 1.5 Zimmer) mit einer Gesamtfläche von 330 m² und einem zusätzlichen Mieterspiegel von CHF 127'000.- (nicht blockiert) geschaffen. Der Aufzug wird angepasst, um diese neue Etage sowie das Untergeschoss zu erreichen. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss wird in Wohnraum umgewandelt. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 40 kW installiert. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 vorgesehen.



Rue des Asters 18 und 20, Genf (GE)

Die im August 2022 begonnenen Bauarbeiten werden die Aufstockung der beiden Gebäude um ein Stockwerk sowie ein Dachgeschoss ermöglichen. Zu den 80 bestehenden Wohnungen kommen 16 Neue hinzu, was einer zusätzlichen Miete von CHF 382'000.- entspricht. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 vorgesehen. Die Liegenschaften befinden sich im Herzen des Quartiers La Servette und profitieren von einer umfassenden Renovierung der Gebäudehülle und der Gemeinschaftsräume. Sie werden dem Genfer Standard für hohe Energieeffizienz (HPE) entsprechen und an die Fernheizung angeschlossen sein, was ihnen einen ausgezeichneten zukünftigen CO₂-Fussabdruck verleihen wird. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach wird ebenfalls sauberen Strom erzeugen, der den Mietern zur Verfügung gestellt wird, wobei eine Leistung von 20 kW angestrebt wird.

Rue des Voisins 5, Genf (GE)

Die Bauarbeiten zur Aufstockung haben im Juli 2023 begonnen, wodurch neun zusätzliche Wohnungen mit einer zusätzlichen Gesamtwohnfläche von 600 m² geschaffen werden. Ausserdem wird eine energetische und akustische Renovierung durchgeführt, um den Genfer Standard HPE (Haute Performance Energie) zu erreichen, sowie eine Renovierung der Sanitäranlagen und der Gemeinschaftsräume. Die Fassaden erhalten eine neue Perimeterdämmung und eine neue Verkleidung. Der bestehende Gaskessel wird durch eine Wärmepumpe ergänzt. Schachttüren und Fenster werden erneuert. Die Badezimmer werden renoviert und vollständig asbestfrei gemacht, ebenso wie die Wasser- und Abwasserleitungen ausgetauscht. Die Aufzüge werden ersetzt. Auf dem Dach werden thermische Solarpaneele und Photovoltaikanlagen installiert. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2025 vorgesehen. Die neuen Wohnungen werden einen zusätzlichen Mietertrag von CHF 211'000.- und nach einer anfänglichen Sperrfrist von 5 Jahren von CHF 255'000.- generieren. Im 5. Stock wird die bestehende 7-Zimmer-Wohnung in zwei komplett renovierte 5-Zimmer-Wohnungen umgebaut, was zusätzliche Einnahmen von 3 Zimmern generiert.

Chemin de Fau-Blanc 3 und 5, Pully (VD)

Das Projekt umfasst die energetische Renovierung der beiden Liegenschaften und die Erhöhung des Eingangs Nummer 5. Die Arbeiten werden die Schaffung von zwei Wohnungen mit zusätzlichen 100 m² und einem voraussichtlichen jährlichen Mieterspiegel von CHF 43'000.- ermöglichen. Darüber hinaus umfasst die Renovierung die Isolierung der Fassaden und des Daches, den Austausch der Fenster, den Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Wärmeerzeugung sowie die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach (45 kW). In der Nähe des Stadtzentrums von Pully und in idealer Lage, wird die Attraktivität der Liegenschaft nach der Renovierung und Aufstockung steigen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 geplant.



Chemin Gilbert-Trolliet 10 et 12, Genf (GE)

Die im Juli 2023 beginnenden Bauarbeiten werden den Komfort der Mieter verbessern und dem Fonds Solvalor 61 mehr als 820 m² Mietwohnfläche hinzufügen. Durch die Aufstockung um zwei Stockwerke entstehen 12 zusätzliche Wohnungen. Der zusätzliche Mieterspiegel wird sich auf CHF 286'000.- belaufen und nach einer anfänglichen Sperrfrist von 5 Jahren auf CHF 362'000.- ansteigen. Gleichzeitig wird eine umfassende energetische Renovierung durchgeführt. Diese umfasst: die Isolierung der Fassade, den Austausch der Fenster und Jalousien, die Erneuerung der bestehenden Lüftungsanlage und den Ersatz des Gaskessels durch einen Fernheizung-Anschluss. Auch die Aufzüge werden erneuert. Es werden neue Velostellplätze und ein neuer Spielplatz in einer baumbestandenen Umgebung geschaffen. 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.

Chemin de l'Ochettaz 27A und 29A, Saint-Sulpice (VD)

Das Projekt umfasst die energetische Renovierung und den Ausbau der Dachböden von zwei Liegenschaften auf einem baumbestandenen Grundstück in Saint-Sulpice (VD). Die Genehmigung wurde im Berichtsjahr eingeholt und der Baubeginn ist für Herbst 2024 geplant.

Das Aufstockungsprojekt sieht die Schaffung von sechs Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 360 m² und einem voraussichtlichen jährlichen Mieterspiegel von CHF 113'000.- vor. Die umfassende energetische Renovierung der beiden Liegenschaften umfasst die Isolierung der Fassaden, den Austausch der Fenster, die Erneuerung des Daches und die Installation von Photovoltaikanlagen. Die Ölheizung wird durch eine Wärmepumpe mit Wasser/Wasser-Erdsonden ersetzt. Die Immobilien werden den Minergie-A-Eco-Zertifikat erreichen. Die Übergabe ist für Herbst 2025 geplant.

Chemin de la Coudraie 7, 9 und 11, Prilly (VD)

Die Baugenehmigung für die Renovierung und den Ausbau des Dachgeschosses dieser drei Liegenschaften wurde im Laufe des Geschäftsjahres erteilt. Die Arbeiten werden im Herbst 2024 beginnen und sehen die Schaffung von vier Attikawohnungen mit einer Gesamtfläche von 220 m² und einem projizierten Mieterspiegel von CHF 72'000.- vor. Die Liegenschaften werden ausserdem von einer umfassenden energetischen Renovierung profitieren, bei der die Fassaden isoliert, die Fenster ausgetauscht, die Dächer ersetzt und isoliert und Photovoltaikanlagen auf dem Dach installiert werden. Die derzeitige Ölheizung wird durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe ersetzt, was die Energieeffizienz der Liegenschaft erheblich verbessern wird. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant.



Chemin de Fontenay 11, Yverdon-les-Bains

Die Aussichten auf dem Wohnimmobilienmarkt sind weiterhin ausgezeichnet und bieten gute Prognosen für die zukünftige Performance von Solvalor 61.

Das Portfolio des Fonds konzentriert sich auf hochwertige Wohnimmobilien, die in den grossen urbanen Zentren der Westschweiz liegen. Diese Positionierung garantiert eine hohe Attraktivität der Immobilien für die Mieter in einem Umfeld, mit ansteigender Wohnungsnot.

So wächst die Bevölkerung in der Westschweiz schneller als in der übrigen Schweiz. In den Kantonen Waadt und Genf beträgt das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2050 ca. +30 %, während es landesweit im Durchschnitt +20 % beträgt[•]. Demgegenüber ist die Bauaktivität immer noch sehr beschränkt, mit weniger als 3'000 Baubewilligungen für Wohnungen, die 2023 im gesamten Kanton Waadt erteilt wurden[•]. Kurz- und mittelfristig deuten die regulatorischen Hindernisse für die Verdichtung und die steigenden Kosten nicht auf eine Erholung der Aktivität im Baugewerbe hin. Daher ist anzunehmen, dass sich die Wohnungsnot weiter verschärfen wird, insbesondere in der Genferseeregion.

Die Bevölkerung wächst schneller in der Westschweiz als in der übrigen Schweiz und die Anzahl der Neubauten bleibt nach wie vor unzureichend

Die aktuelle Wirtschaftslage bietet somit Chancen für Solvalor 61. Die erste Gelegenheit betrifft die Mieteinnahmen. Nach den im Juni und Dezember 2023 beschlossenen Erhöhungen des Referenzzinssatzes wurden für das Portfolio Mieterhöhungen angekündigt. In den Jahren 2024 und 2025 ist aufgrund der aktuellen Zinssätze ein Rückgang des Referenzzinssatzes für Mietverträge wahrscheinlich. Die Dynamik des Mietpreisanstiegs dürfte sich daher verlangsamen.

Die zweite Möglichkeit besteht in niedrigeren Finanzierungskosten und Zinssätzen. Angesichts einer moderateren Inflation verbesserten sich die Kreditbedingungen für Solvalor 61 erheblich. Die 10-jährigen Swap-Sätze lagen Ende Juni 2023 bei etwa 1.8% und sind nun unter 0.8% gefallen[•]. Dies deutet darauf hin, dass die Kosten für Hypothekenzinsen sinken werden.

Die Steigerung des Cashflows des Fonds bleibt eine Priorität für die nächsten Jahre, um die Ausschüttung zu erhöhen.

Die Steigerung des Cashflows des Fonds bleibt eine Priorität für die nächsten Jahre, um die Ausschüttung zu erhöhen

Gleichzeitig investiert der Fonds Solvalor 61 im Einklang mit seiner auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteten Managementphilosophie weiterhin in Verdichtungs- und Renovierungsprojekte im bestehenden Portfolio. Im Geschäftsjahr 2024-2025 werden voraussichtlich zahlreiche Aufstockungsprojekte fertiggestellt, wie die Gebäude in der Avenue des Asters 18-20, Rue des Voisins 5 und Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12 in Genf (GE) sowie Chemin de Chandieu 22 in Lausanne (VD). Die Fertigstellung dieser Projekte wird dem Fonds einen zusätzlichen Mieterspiegel verschaffen.

Die Renovierungsarbeiten des Portfolios Solvalor 61 werden ebenfalls fortgesetzt, gemäss dem im letzten Geschäftsjahr angekündigten Plan. Derzeit werden acht Gebäude im Portfolio renoviert und die Arbeiten werden voraussichtlich im Laufe des nächsten Geschäftsjahres abgeschlossen. Für etwa 20 Immobilien des Portfolios sind Bewilligungen beantragt oder werden in Kürze beantragt, wobei sich die Bauarbeiten über mehrere Jahre erstrecken werden.

Darüber hinaus setzt der Fonds seinen selektiven Ansatz bei den Akquisitionen fort, und zwar unter strikter Einhaltung der Anlagestrategie von Solvalor 61, die ausschliesslich auf Wohnimmobilien in der Westschweiz und in urbanen Gebieten ausgerichtet ist. Die wichtigsten Hebel für die Wertschöpfung innerhalb des Portfolios bleiben die Realisierung von Mietreserven, die Verdichtung, die energetische Renovierung der Bausubstanz und die Optimierung des operativen Managements der Liegenschaften. Diese Hebel werden langfristig zu einem Anstieg des Nettoertrags des Fonds führen.

[•] Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2050: Wachstum, Alterung und Konzentration rund um die grossen Städte, Bundesamt für Statistik, Mai 2020, Seite 8.
[•] Informations d'emplacement, Wüest Partner, 2024.
[•] Stock Exchanges & Markets, Bonds/fixed income, Swap CHF/10 years, Zürcher Kantonalbank.

04

Bericht zum Geschäftsjahr



Per 30. Juni 2024 ist das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 um 14.9 % auf CHF 1.66 Milliarden gestiegen.

Der Anstieg des Gesamtvermögens ist im Wesentlichen auf den Erwerb neuer Liegenschaften im Laufe des Geschäftsjahres zurückzuführen, die einen Gesamtwert von CHF 174 Millionen bzw. 12 % des Gesamtvermögens per 30. Juni 2023 ausmachen. Bei den Akquisitionen handelt es sich um eine Liegenschaft in Yverdon-les-Bains (VD) für CHF 20 Millionen und ein Quartier in Nyon (VD) für CHF 140 Millionen. Sie verstärken die Allokation des Fonds in Wohnimmobilien und entsprechen voll und ganz der Strategie, in den urbanen Zentren der Westschweiz zu investieren.

Im Juni 2024 wurde eine Emission von 723'473 neuen Anteilen durchgeführt, um diese Akquisitionen zu finanzieren, Investitionen in den Bau und die Renovation des Portfolios zu tätigen und die Hypothekarschuld des Fonds zu reduzieren. Die Emission bedeutet für den Fonds einen Kapitalzufluss von rund CHF 165 Millionen.

Die Entwicklung des Gesamtvermögens lässt sich auch durch die Wertsteigerung des bestehenden Portfolios erklären. Bei konstantem Portfolio stiegen die Bewertungen der Liegenschaften von Solvalor 61 im Geschäftsjahr um 3.1%. Hauptgrund für diesen Anstieg war das organische Wachstum der Mieteinnahmen in der Berichtsperiode, das zu einem Anstieg der nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF) ermittelten Bewertungen führte. Der durchschnittliche reale Diskontsatz, der zur Bewertung des Portfolios verwendet wurde, blieb mit 2.90% unverändert. Dieser Faktor verdeutlicht die Stabilität der Bewer-

tungen des Portfolios Solvalor 61 selbst in einem Jahr, das von einem weniger günstigen wirtschaftlichen Umfeld für Wohnimmobilien geprägt war.

Per 30. Juni 2024 ist das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 um 14.9 % auf CHF 1.66 Milliarden gestiegen

Die Fremdfinanzierungsquote ist mit 15.23% per 30. Juni 2024 gegenüber 15.67% per 30. Juni 2023 leicht gesunken und liegt damit weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der Schweizer Immobilienfonds. Dies entspricht der Strategie des Fonds, die Fremdfinanzierungsquote tief bis moderat zu halten.

Das Nettovermögen des Fonds beläuft sich auf CHF 1.34 Milliarden, was einem Anstieg von 14.8% gegenüber dem 30. Juni 2023 entspricht. Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt CHF 231.85. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 2.87% und ist damit gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 (9.20%) gesunken.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Fonds Solvalor 61 hat in dem am 30. Juni 2024 abgeschlossenen Geschäftsjahr einen realisierten Erfolg von CHF 31 Millionen verzeichnet. Dies entspricht einer Steigerung von 10.7% im Vergleich zum Vorjahr. Die Steigerung ist hauptsächlich auf die höheren Mieteinnahmen des Fonds zurückzuführen, welche im Vergleich zum Vorjahr um 6.53% gestiegen sind. Dies entspricht einem Wachstum von CHF 3.99 Millionen auf CHF 65.20 Millionen.

Das organische Wachstum der Mieteinnahmen erreicht 1.86% und ist damit mehr als doppelt so hoch wie in den vergangenen Jahren

Der Erwerb der neuen Liegenschaften in Nyon (VD) und Yverdon-les-Bains (VD) sowie der ganzjährige Halteeffekt der im Vorjahr getätigten Akquisitionen trugen zunächst massgeblich zu diesem Wachstum bei und generierten im Geschäftsjahr zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 2.30 Millionen. Dies entspricht 3.76% der Mieteinnahmen des Vorjahres. Da diese Transaktionen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres getätigt wurden, werden sie im kommenden Geschäftsjahr auf ganzjähriger Basis zusätzliche Mieteinnahmen generieren.

Darüber hinaus ist das Wachstum der Mieteinnahmen auch auf Mieterhöhungen in Höhe von CHF 1 Million zurückzuführen, was 1.67% der Mieteinnahmen des vorherigen Geschäftsjahres entspricht. Dies ist das beste Ergebnis in Bezug auf das organische Wachstum der Mieten seit 2018 und bedeutet eine Verdoppelung des durchschnittlichen Wachstumsniveaus, das in den letzten Jahren beobachtet wurde (in der Regel 0.70%). Dieses hervorragende Ergebnis wurde durch die beiden aufeinanderfolgenden Erhöhungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes für Mietverträge im Juni 2023 und Dezember 2023 ermöglicht, wodurch der Fonds seine Mieteinnahmen steigern konnte.

Schliesslich haben die Lieferungen der Bauprojekte für die Liegenschaft an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne (VD) und an der Avenue Victor-Ruffy 75 in Lausanne (VD) sowie der Ausbau des Dachgeschosses der Liegenschaft an der Avenue Floréal 12-14 in Lausanne (VD) noch zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 550'000.- gebracht, was 0.90% des Mietertrages des Vorjahres entspricht.

Die Mietzinsausfallrate erreichte im Berichtsjahr einen historischen Tiefstand von 1.13%. Dies ist die tiefste Mietzinsausfallrate, die der Fonds Solvalor 61 seit 2016 verzeichnet hat und zeugt sowohl von der Attraktivität der Liegenschaften im Portfolio als auch von der starken Wohnungsknappheit in der Genferseeregion. Der Rückgang der Mietzinsausfallrate von 1.39% auf 1.13% im laufenden Jahr führt zu zusätzlichen Mieteinnahmen von CHF 117'000.- für den Fonds und ermöglicht ein organisches Mietwachstum von 1.86%.

Die Bauzinsen für die laufenden Bauprojekte (CHF 1 Million) sowie die Beteiligung der Subskribenten an den aufgelaufenen Erträgen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Juni 2024 (CHF 3.82 Millionen) ergänzen die Mieteinnahmen auf CHF 70.57 Millionen Gesamteinnahmen, was einem Anstieg von 12.5% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Der Gesamtaufwand für das Geschäftsjahr 2023-2024 beläuft sich auf CHF 39.55 Millionen, was einer Zunahme von 13.9% gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr entspricht. Ein grosser Teil des Anstiegs ist auf die hohen Hypothekarzinsen zurückzuführen, die während des ganzen Geschäftsjahres zu beobachten waren.

Die Kosten ohne Hypothekarzinsen und die in der TER enthaltenen Gebühren sind stabil mit einer EBIT-Marge in Übereinstimmung mit dem vorherigen Geschäftsjahr

Die Aufwendungen ohne Hypothekarzinsen und die in der TER enthaltenen Kosten stiegen im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr um 6.90% und entsprechen dem Wachstum der Mieteinnahmen von 6.53%. Die EBIT-Marge bleibt somit stabil bei 68.60% gegenüber 69.00% im Geschäftsjahr 2022-2023.

Die Wachstumsaussichten für das Portfolio Solvalor 61 in Verbindung mit dem Anstieg des Mieterspiegels und der bevorstehenden Senkung der Hypothekarkosten ermöglichen nun eine höhere Ausschüttung an die Anleger. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2023-2024 wird von CHF 5.30 auf CHF 5.35 pro Anteil erhöht. Per 30. Juni 2024 liegt die Ausschüttungsquote (Payout Ratio) bei 99.84% und die Ausschüttungsrendite auf Basis des Börsenkurses von CHF 287.- bei 1.85% gegenüber 1.99% im Vorjahr.

05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 30.06.2024 CHF	am 30.06.2023 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	1'386'883.98	5'038'230.88
Grundstücke		
Wohnbauten	1'613'617'000.00	1'348'363'000.00
Gemischte Liegenschaften	47'420'000.00	58'494'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	—	35'521'000.00
Total Grundstücke	1'661'037'000.00	1'442'378'000.00
Sonstige Vermögenswerte	1'546'909.70	451'951.90
Gesamtvermögen des Fonds	1'663'970'793.68	1'447'868'182.78
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	107'000'000.00	183'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	111'038'340.95	16'668'963.27
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	66'000'000.00	43'000'000.00
Total Passiven	284'038'340.95	242'668'963.27
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'379'932'452.73	1'205'199'219.51
Geschätzte Liquidationssteuern	-38'006'300.00	-36'728'928.00
Nettofondsvermögen	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'168'470'291.51	1'096'868'119.36
Ausschüttung	-26'840'848.30	-26'840'848.30
Saldo der Anteilsbewegungen	164'494'278.45	—
Gesamterfolg	35'802'431.07	98'443'020.45
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'064'311	5'064'311
Ausgegebene Anteile	723'473	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	5'787'784	5'064'311
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	231.85	230.73
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16'126'343.86	16'069'743.86
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine
Gesamter versicherter Wert des Vermögens	988'158'890.00	877'435'036.00

Erfolgsrechnung

	vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024 CHF	vom 01.07.2022 bis zum 30.06.2023 CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	65'198'155.62	61'204'539.42
Aktivierte Bauzinsen	997'081.17	1'096'538.58
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	3'821'715.00	—
Sonstige Erträge	437'067.35	344'159.31
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	114'730.00	76'100.00
Total Ertrag	70'568'749.14	62'721'337.31
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	5'597'770.40	2'124'449.77
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'998'463.64	3'796'737.01
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	454'309.90	266'603.88
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	4'018'644.44	3'896'619.23
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'655'783.50	2'464'458.60
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	4'293'506.72	4'036'308.28
Abschreibungen auf Grundstücken	61'765.70	25'014.80
Direkte Steuern	11'429'921.95	11'815'096.57
Schätzungs- und Prüfaufwand	281'140.80	483'918.18
Bankspesen	54'024.81	20'095.98
Publikations-, Druck- und andere Kosten	229'013.22	164'549.68
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	5'787'128.00	4'922'200.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	664'492.25	628'106.25
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	28'850.00	69'797.00
Total Aufwand	39'554'815.33	34'713'955.23
Erfolg		
Nettoertrag	31'013'933.81	28'007'382.08
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—	—
Realisierter Erfolg	31'013'933.81	28'007'382.08
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	4'788'497.26	70'435'638.37
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	35'802'431.07	98'443'020.45
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	31'013'933.81	28'007'382.08
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	5'507'244.02	4'340'710.24
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	12'018.77	12'018.77
Zur Verteilender Erfolg	36'533'196.60	32'360'111.09
Ausgeschüttete Erfolg	30'964'644.40	26'840'848.30
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	30'964'644.40	26'840'848.30
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	5'556'533.43	5'507'244.02
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	12'018.77	12'018.77
Total Vortrag auf neue Rechnung	5'568'552.20	5'519'262.79

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 30. Juni 2024				
Kurzfristige Hypotheken				
Fix	80'000'000.00	1.99 %	28.06.24	31.07.24
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
Total kurzfristige Hypotheken	107'000'000.00			
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	10'000'000.00	1.72 %	29.12.23	29.12.25
Fix	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Fix	20'000'000.00	1.87 %	31.10.23	30.10.26
Fix	10'000'000.00	2.27 %	31.07.23	30.07.27
Fix	10'000'000.00	2.25 %	31.08.23	31.08.27
Fix	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	66'000'000.00			
Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite				
Fix	25'000'000.00	1.75 %	25.03.24	25.09.24
Fix	10'000'000.00	1.58 %	10.04.24	10.10.24
Fix	20'000'000.00	1.55 %	08.05.24	08.11.24
Fix	25'000'000.00	1.60 %	28.06.24	25.09.24
Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite	80'000'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2024				
	253'000'000.00	1.89 %		

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Fix	170'000'000.00	2.11 %	30.06.23	31.07.23
Fix	13'000'000.00	2.16 %	15.06.23	31.07.23
Fix	173'000'000.00	2.13 %	31.07.23	31.08.23
Fix	80'000'000.00	2.20 %	31.08.23	29.09.23
Fix	19'000'000.00	2.17 %	04.10.23	31.10.23
Fix	80'000'000.00	2.17 %	29.09.23	31.10.23
Fix	79'000'000.00	2.17 %	31.10.23	30.11.23
Fix	83'000'000.00	2.26 %	31.08.23	01.12.23
Fix	2'000'000.00	2.17 %	20.11.23	29.12.23
Fix	79'000'000.00	2.17 %	30.11.23	29.12.23
Fix	86'000'000.00	2.17 %	01.12.23	29.12.23
Fix	157'000'000.00	2.22 %	29.12.23	31.01.24
Fix	2'000'000.00	2.17 %	21.12.23	31.01.24
Fix	159'000'000.00	2.22 %	31.01.24	29.02.24
Fix	50'000'000.00	2.22 %	29.02.24	25.03.24
Fix	109'000'000.00	2.22 %	29.02.24	02.04.24
Fix	25'000'000.00	1.99 %	25.03.24	30.04.24
Fix	29'000'000.00	1.99 %	27.03.24	30.04.24
Fix	109'000'000.00	1.99 %	02.04.24	30.04.24
Fix	20'000'000.00	2.17 %	29.04.24	08.05.24
Fix	108'000'000.00	2.17 %	29.04.24	31.05.24
Fix	163'000'000.00	2.17 %	30.04.24	31.05.24
Fix	170'000'000.00	2.15 %	31.05.24	07.06.24
Fix	101'000'000.00	2.15 %	31.05.24	28.06.24

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	20'957'876

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 %	0.38 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	2.94 %
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 6 Lit. a)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovierungen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 6 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c)	6.00 %	6.00 %
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19 Ziff. 2)	0.10 %	0.044 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	0.50 %

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

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

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

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

Dividendenausschüttung

Für das am 30. Juni 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 30'964'644.40 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 5.35 pro Anteil entspricht. Der Coupons Nr. 94 kann am 3. Oktober 2024 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 94 aus der Rendite des Immobilienvermögens	5.35
Total	5.35

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 (DCF) 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 Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszins-

satz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.).

Der gewichtete durchschnittliche nominale Nettodiskontsatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wurde, erhöhte sich von 4.00 % (30. Juni 2023) auf 4.03 % (30. Juni 2024). Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 3.25 % und 4.63 % (30. Juni 2023: zwischen 3.20 % und 5.88 %).

Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz bei 2.90 % (30. Juni 2023: 2.90 %) und die Sätze für einzelne Liegenschaften zwischen 2.23 % und 3.59 % zum 30. Juni 2024 (30. Juni 2023: zwischen 2.18 % und 4.83 %).

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, liegt am 30. Juni 2024 bei 3.08 % (unverändert seit dem 30. Juni 2023). Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften lagen per 30. Juni 2024 zwischen 2.53 % und 3.90 % (30. Juni 2023: zwischen 2.48 % und 4.03 %).

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

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

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

Die an die Revisionsstelle für die jährliche Prüfung bezahlten Honorare beliefen sich auf CHF 91'700.- (30.06.2023: CHF 89'000.-). Die Revisionsstelle erbrachte keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds.

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnbauten					
VD, Yverdon-les-Bains, Rue du Cheminet 31-39	28.03.2024	1'129'380	4'710	—	20'100'000
VD, Nyon, Quartier de la Levratte 8-40	29.04.2024	6'559'890	23'998	1'971	140'000'000
Total Käufe					160'100'000

Verkäufe

Kein Verkauf für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024

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

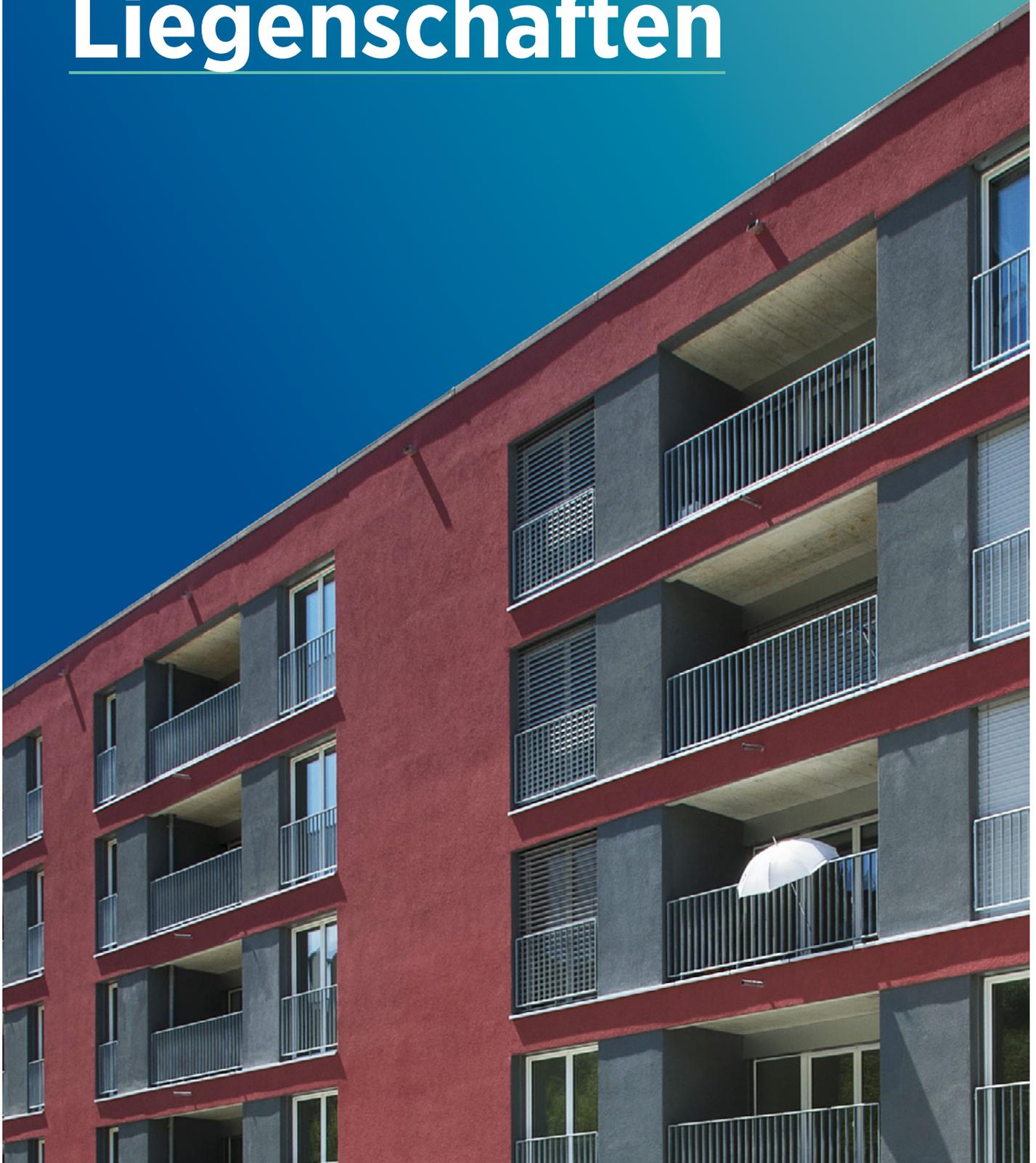
Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 wurden keine Transaktionen durchgeführt

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Jahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten.

06

Liegenschaften

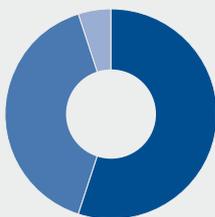


Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ		Kennzahlen des Land		
Wohnungen (Anz./Fläche) 3'347/254'702 m²	Verkehrswert VW 1'661'037'000 CHF	Mieterspiegel MS 74'265'319 CHF	Verhältnis MS/VW 4.47 %	Leerstand Berichtsperiode [*] 1.04 %
Gewerbeflächen 13'227 m²	Gestehungskosten GK 1'297'621'336 CHF	Mieteinnahmen 65'198'156 CHF	Verhältnis MS/GK 5.72 %	Leerstand Juni 2024 1.06 %

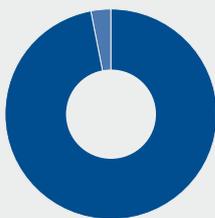
* Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 7 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden die Mietzinsausfall in die Berechnung einbezogen.

Aufteilung nach Makronoten^o nach Verkehrswert zum 30. Juni 2024



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	55 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	40 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	5 %

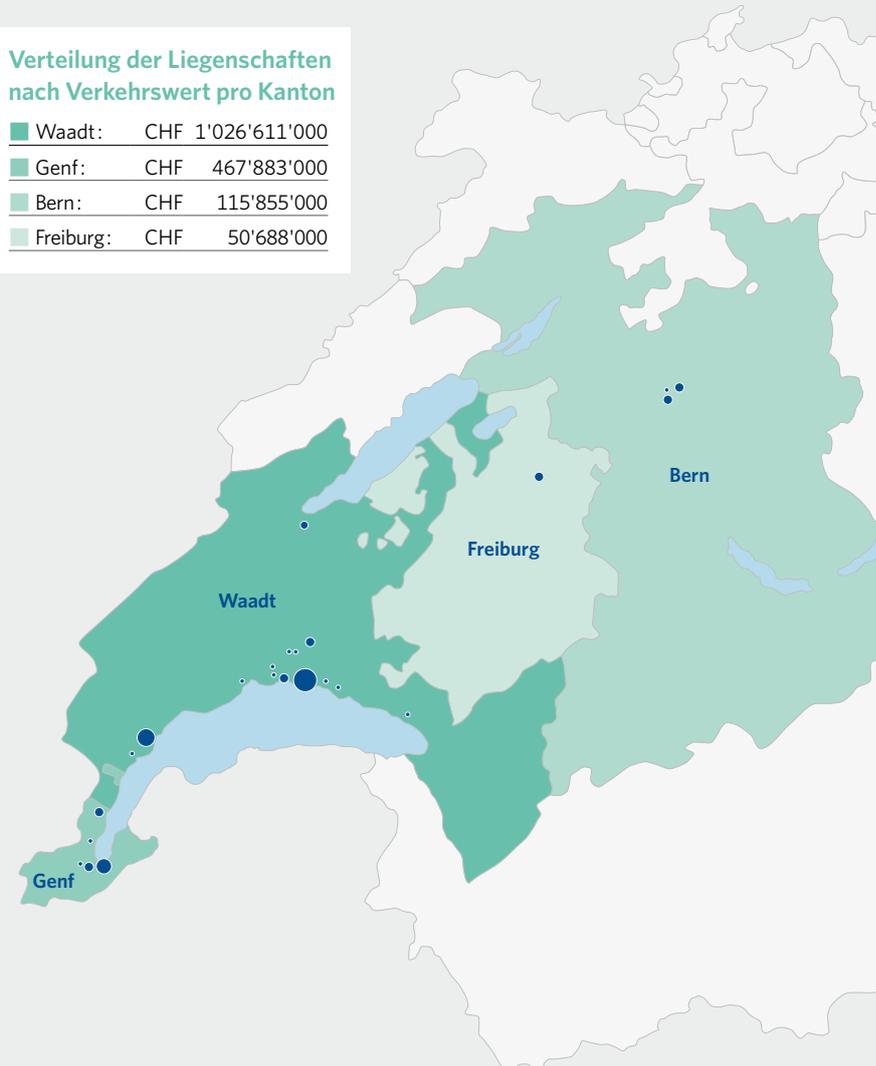
Aufteilung nach Nutzung nach Verkehrswert zum 30. Juni 2024



■ Wohnbauten	97 %
■ Gebäude mit gemischter Nutzung	3 %

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF 1'026'611'000
■ Genf:	CHF 467'883'000
■ Bern:	CHF 115'855'000
■ Freiburg:	CHF 50'688'000



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds ^o	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	61.81 %	1'026'611'000	4.56 %	1.04 %
Genf	28.17 %	467'883'000	4.25 %	0.88 %
Bern	6.97 %	115'855'000	4.38 %	1.48 %
Freiburg	3.05 %	50'688'000	4.91 %	1.25 %
Total	100.00 %	1'661'037'000	4.47 %	1.04 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 30. Juni 2024 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Solvalor 61.

- ^o Makronoten, die von Wüest Partner SA entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig für das erste Halbjahr 2024.
- ^o Die Wohnbauten mit Erbbaurecht, mit einem Marktwert von insgesamt CHF 48'145'000.-, machen 2.90 % des Fondsanteils aus.

Liegenschaftsbestand

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die im Berichtsjahr erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2023 gemäss der Methodologie SIA 2031 erstellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 233/21'458 m²	Mieteinnahmen 4'954'299 CHF	Verhältnis MS/VW 4.38 %
	 Gewerbeflächen 77 m²	Mieterspiegel MS 5'072'437 CHF	Verhältnis MS/GK 5.14 %
		Gestehungskosten GK 98'642'631 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.48 %
		Verkehrswert VW 115'855'000 CHF	Leerstand Juni 2024 0.79 %

BERN		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'031'137 CHF	Verhältnis MS/VW 5.16 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 60/3'667 m²	Mieterspiegel MS 1'065'208 CHF	Verhältnis MS/GK 5.71 %
 Gewerbeflächen 77 m²	Gestehungskosten GK 18'665'246 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.29 %	
	Verkehrswert VW 20'636'000 CHF	Leerstand Juni 2024 0.15 %	
		 Heizung Gas	CO₂ B 21.83
			EI C 98.80

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 1'744'584 CHF	Verhältnis MS/VW 3.89 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 71/7'456 m²	Mieterspiegel MS 1'782'000 CHF	Verhältnis MS/GK 4.54 %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 39'267'328 CHF	Leerstand Berichtsperiode 2.00 %	
	Verkehrswert VW 45'812'000 CHF	Leerstand Juni 2024 1.61 %	
		 Heizung Wärmepumpe	CO₂ A 3.49
		 Photovoltaik-Leistung 91.23 kW	EI A 41.05

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A-6B	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 774'296 CHF	Verhältnis MS/VW 3.92 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 30/3'143 m²	Mieterspiegel MS 789'036 CHF	Verhältnis MS/GK 4.57 %
 Gewerbeflächen - m²	Gestehungskosten GK 17'279'031 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.87 %	
	Verkehrswert VW 20'135'000 CHF	Leerstand Juni 2024 0.97 %	
		 Heizung Wärmepumpe	CO₂ A 3.02
		 Photovoltaik-Leistung 91.22 kW	EI A 34.03

WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
72/7'192 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
1'404'282 CHF

Mieterspiegel MS
1'436'193 CHF

Gestehungskosten GK
23'431'027 CHF

Verkehrswert VW
29'272'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.91 %

Verhältnis MS/GK
6.13 %

 Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.76 %

Leerstand Juni 2024
0.15 %

 **CO₂ B 22.38**

 **EI C 100.23**

FREIBURG Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 157/16'607 m²	 Gewerbeflächen 145 m²	Mieteinnahmen 2'445'806 CHF Mieterspiegel MS 2'487'924 CHF Gestehungskosten GK 47'502'796 CHF Verkehrswert VW 50'688'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.91 % Verhältnis MS/GK 5.24 % Leerstand Berichtsperiode 1.25 % Leerstand Juni 2024 0.46 %
---	--	---	--

FREIBURG Route de Schiffenen 3 



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 235'272 CHF Mieterspiegel MS 235'272 CHF Gestehungskosten GK 4'461'490 CHF Verkehrswert VW 4'636'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.07 % Verhältnis MS/GK 5.27 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Juni 2024 0.00 %	 Heizung Fernheizung	 CO₂ B 13.00	 EI D 119.16
--	---	--	--	---	---	--

FREIBURG Route de Schiffenen 5 



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 218'936 CHF Mieterspiegel MS 222'816 CHF Gestehungskosten GK 4'192'223 CHF Verkehrswert VW 4'280'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.21 % Verhältnis MS/GK 5.31 %	Leerstand Berichtsperiode 0.24 % Leerstand Juni 2024 0.00 %	 Heizung Fernheizung	 CO₂ B 13.26	 EI D 121.01
--	---	--	--	---	---	--

FREIBURG Route de Schiffenen 8, 10, 12 



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 693'360 CHF Mieterspiegel MS 706'140 CHF Gestehungskosten GK 13'262'995 CHF Verkehrswert VW 13'500'000 CHF	Verhältnis MS/VW 5.23 % Verhältnis MS/GK 5.32 %	Leerstand Berichtsperiode 1.56 % Leerstand Juni 2024 0.13 %	 Heizung Fernheizung	 CO₂ B 13.26	 EI D 121.88
--	---	--	--	---	---	--

FREIBURG Route de Schiffenen 9, 9A, 11 



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 601'552 CHF Mieterspiegel MS 612'372 CHF Gestehungskosten GK 11'896'121 CHF Verkehrswert VW 13'747'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.45 % Verhältnis MS/GK 5.15 %	Leerstand Berichtsperiode 0.90 % Leerstand Juni 2024 0.00 %	 Heizung Fernheizung	 CO₂ A 8.57	 EI C 78.10
--	---	--	--	---	--	---

FREIBURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
44/4'873 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
696'686 CHF

Mieterspiegel MS
711'324 CHF

Gestehungskosten GK
13'689'968 CHF

Verkehrswert VW
14'525'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.90 %

Verhältnis MS/GK
5.20 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
72.20 kW

Leerstand Berichtsperiode
1.97 %

Leerstand Juni 2024
1.48 %

CO₂ B 14.55

EI D 134.10

GENEVE Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 908/63'387 m²	Mieteinnahmen 19'562'691 CHF	Verhältnis MS/VW 4.25 %
	Mieterspiegel MS 19'906'793 CHF	Verhältnis MS/GK 5.83 %
 Gewerbeflächen 2'503 m²	Gestehungskosten GK 341'385'354 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.88 %
	Verkehrswert VW 467'883'000 CHF	Leerstand Juni 2024 1.04 %

CAROUGE Rue de la Filature 42 



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 297'564 CHF	Verhältnis MS/VW 2.98 %	Leerstand Berichtsperiode 0.15 %
	Mieterspiegel MS 299'280 CHF	Verhältnis MS/GK 3.00 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 22/872 m²	Gestehungskosten GK 9'960'641 CHF	 Heizung Gas	
 Gewerbeflächen 140 m²	Verkehrswert VW 10'050'000 CHF		

GENEVE Rue des Asters 18 



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 544'788 CHF	Verhältnis MS/VW 3.89 %	Leerstand Berichtsperiode 0.11 %
	Mieterspiegel MS 549'329 CHF	Verhältnis MS/GK 4.75 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 38/1'707 m²	Gestehungskosten GK 11'564'122 CHF	 Heizung Heizöl	
 Gewerbeflächen 532 m²	Verkehrswert VW 14'126'000 CHF		

CO₂ C 37.49
EI D 128.54

GENEVE Rue des Asters 20 



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 504'821 CHF	Verhältnis MS/VW 3.80 %	Leerstand Berichtsperiode 0.11 %
	Mieterspiegel MS 508'308 CHF	Verhältnis MS/GK 4.32 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 42/1'775 m²	Gestehungskosten GK 11'764'149 CHF	 Heizung Heizöl	
 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 13'364'000 CHF		

CO₂ C 37.42
EI D 128.20

GENEVE Rue de l'Athénée 23 



 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 483'502 CHF	Verhältnis MS/VW 4.74 %	Leerstand Berichtsperiode 0.26 %
	Mieterspiegel MS 492'216 CHF	Verhältnis MS/GK 8.49 %	Leerstand Juni 2024 3.03 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 31/1'937 m²	Gestehungskosten GK 5'800'264 CHF	 Heizung Heizöl	
 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 10'392'000 CHF		

CO₂ C 31.78
EI C 107.93

GENF Rue de l'Aubépine 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'051 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
271'054 CHF

Mieterspiegel MS
274'512 CHF

Gestehungskosten GK
3'204'952 CHF

Verkehrswert VW
6'126'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.48 %

Verhältnis MS/GK
8.57 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
1.04 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

CO₂ B 25.80

EI D 115.47

GENF Rue de Chandieu 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
21/1'584 m²

Gewerbeflächen
162 m²

Mieteinnahmen
514'129 CHF

Mieterspiegel MS
516'924 CHF

Gestehungskosten GK
7'291'256 CHF

Verkehrswert VW
9'953'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.19 %

Verhältnis MS/GK
7.09 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.11 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

CO₂ B 25.65

EI D 115.70

GENF Rue de Chandieu 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'408 m²

Gewerbeflächen
114 m²

Mieteinnahmen
476'107 CHF

Mieterspiegel MS
484'752 CHF

Gestehungskosten GK
6'882'357 CHF

Verkehrswert VW
9'410'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.15 %

Verhältnis MS/GK
7.04 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
1.32 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

CO₂ B 25.68

EI D 115.94

GENF Quai Charles-Page 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
27/1'359 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
422'233 CHF

Mieterspiegel MS
426'164 CHF

Gestehungskosten GK
5'065'330 CHF

Verkehrswert VW
9'603'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.44 %

Verhältnis MS/GK
8.41 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.38 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

CO₂ C 30.37

EI D 136.04

GENF Quai Charles-Page 17



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
31/1'401 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
422'432 CHF

Mieterspiegel MS
428'328 CHF

Gestehungskosten GK
5'269'602 CHF

Verkehrswert VW
9'836'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.35 %

Verhältnis MS/GK
8.13 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.05 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

CO₂ C 30.23

EI D 135.06

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



-  Typ
Wohnbauten
-  Wohnungen
(Anz./Fläche)
33/2'850 m²
-  Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
965'142 CHF

Mieterspiegel MS
984'648 CHF

Gestehungskosten GK
13'180'479 CHF

Verkehrswert VW
22'065'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.46 %	Leerstand Berichtsperiode 1.86 %
Verhältnis MS/GK 7.47 %	Leerstand Juni 2024 1.40 %

 Heizung
Gas  **B 19.58**

 **C 89.45**

GENF Rue Guye 1, 3, 5, 7 



-  Typ
Wohnbauten
-  Wohnungen
(Anz./Fläche)
114/6'410 m²
-  Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
2'124'559 CHF

Mieterspiegel MS
2'171'724 CHF

Gestehungskosten GK
72'341'306 CHF

Verkehrswert VW
76'525'000 CHF

Verhältnis MS/VW 2.84 %	Leerstand Berichtsperiode 0.90 %
Verhältnis MS/GK 3.00 %	Leerstand Juni 2024 2.33 %

 Heizung
Gas  **C 27.14**

 Photovoltaik-Leistung
96.43 kW  **D 124.83**

GENF Rue de la Maladière 9 



-  Typ
Wohnbauten
-  Wohnungen
(Anz./Fläche)
36/2'347 m²
-  Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
581'972 CHF

Mieterspiegel MS
587'192 CHF

Gestehungskosten GK
7'546'901 CHF

Verkehrswert VW
11'942'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.92 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 7.78 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

 Heizung
Heizöl  **C 28.89**

 **C 98.37**

GENF Route de Malagnou 4 



-  Typ
Wohnbauten
-  Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/2'048 m²
-  Gewerbeflächen
48 m²

Mieteinnahmen
553'538 CHF

Mieterspiegel MS
568'056 CHF

Gestehungskosten GK
7'258'137 CHF

Verkehrswert VW
12'970'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.38 %	Leerstand Berichtsperiode 2.29 %
Verhältnis MS/GK 7.83 %	Leerstand Juni 2024 5.47 %

 Heizung
Gas  **B 17.75**

 **C 79.97**

GENF Route de Malagnou 8 



-  Typ
Wohnbauten
-  Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/1'919 m²
-  Gewerbeflächen
179 m²

Mieteinnahmen
550'064 CHF

Mieterspiegel MS
558'696 CHF

Gestehungskosten GK
7'898'364 CHF

Verkehrswert VW
12'730'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.39 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 7.07 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

 Heizung
Gas  **B 21.88**

 **C 97.93**

GENF Rue Marignac 1, 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
43/3'497 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
1'137'549 CHF

Mieterspiegel MS
1'153'272 CHF

Gestehungskosten GK
17'075'202 CHF

Verkehrswert VW
24'550'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.70 %**

Verhältnis MS/GK **6.75 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 20.99

EI C 92.97

Leerstand Berichtsperiode
0.59 %

Leerstand Juni 2024
1.04 %

GENF Rue Micheli-du-Crest 1



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
11/1'322 m²

Gewerbeflächen **197 m²**

Mieteinnahmen
485'810 CHF

Mieterspiegel MS
487'428 CHF

Gestehungskosten GK
3'934'992 CHF

Verkehrswert VW
9'766'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.99 %**

Verhältnis MS/GK **12.39 %**

Heizung **Gas**

CO₂ C 28.72

EI D 127.58

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

GENF Rue de l'Orangerie 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
19/1'087 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
295'680 CHF

Mieterspiegel MS
297'228 CHF

Gestehungskosten GK
4'484'444 CHF

Verkehrswert VW
5'956'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.99 %**

Verhältnis MS/GK **6.63 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 26.04

EI D 116.23

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

GENF Avenue Peschier 20



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
28/2'037 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
580'057 CHF

Mieterspiegel MS
596'964 CHF

Gestehungskosten GK
15'437'544 CHF

Verkehrswert VW
16'209'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.68 %**

Verhältnis MS/GK **3.87 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

GENF Avenue Peschier 22



Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
28/1'959 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
865'555 CHF

Mieterspiegel MS
876'036 CHF

Gestehungskosten GK
10'765'504 CHF

Verkehrswert VW
19'777'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.43 %**

Verhältnis MS/GK **8.14 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 25.36

EI D 113.09

Leerstand Berichtsperiode
0.70 %

Leerstand Juni 2024
0.25 %

GENEVE Rue des Voisins 5



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **18/1'650 m²**

Gewerbeflächen **148 m²**

Mieteinnahmen **539'521 CHF**

Mieterspiegel MS **547'236 CHF**

Gestehungskosten GK **10'896'253 CHF**

Verkehrswert VW **13'130'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.17 %**

Verhältnis MS/GK **5.02 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.81 %**

Leerstand Juni 2024 **1.10 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 24.47

EI C 110.82

GRAND-LANCY Chemin des Palettes 13



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **22/2'398 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **595'312 CHF**

Mieterspiegel MS **606'852 CHF**

Gestehungskosten GK **7'783'029 CHF**

Verkehrswert VW **8'962'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **6.77 %**

Verhältnis MS/GK **7.80 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.55 %**

Leerstand Juni 2024 **0.20 %**

Heizung **Fernheizung**

CO₂ B 20.14

EI D 138.10

GRAND-SACONNEX Chemin des Fins 13



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **12/993 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **444'190 CHF**

Mieterspiegel MS **461'076 CHF**

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

Verkehrswert VW **9'908'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.65 %**

Verhältnis MS/GK **9.21 %**

Leerstand Berichtsperiode **3.50 %**

Leerstand Juni 2024 **1.50 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 22.29

EI C 100.88

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



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **148/9'613 m²**

Gewerbeflächen **931 m²**

Mieteinnahmen **2'881'526 CHF**

Mieterspiegel MS **2'907'550 CHF**

Gestehungskosten GK **38'617'033 CHF**

Verkehrswert VW **65'214'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.46 %**

Verhältnis MS/GK **7.53 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.10 %**

Leerstand Juni 2024 **0.05 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 24.11

Photovoltaik-Leistung **80.80 kW**

EI D 111.40

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



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **24/1'709 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **403'163 CHF**

Mieterspiegel MS **421'339 CHF**

Gestehungskosten GK **7'476'347 CHF**

Verkehrswert VW **8'449'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.99 %**

Verhältnis MS/GK **5.64 %**

Leerstand Berichtsperiode **2.21 %**

Leerstand Juni 2024 **0.43 %**

Heizung **Gas**

CO₂ C 26.82

EI D 122.08

PETIT-SACONNEX Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **22/2'031 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **771'264 CHF**

Mieterspiegel MS **813'208 CHF**

Gestehungskosten GK **15'297'160 CHF**

Verkehrswert VW **17'468'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.66 %**

Verhältnis MS/GK **5.32 %**

Leerstand Berichtsperiode **4.16 %**

Leerstand Juni 2024 **3.62 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 24.43

EI C 110.62

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **34/2'787 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **789'068 CHF**

Mieterspiegel MS **801'204 CHF**

Gestehungskosten GK **13'904'418 CHF**

Verkehrswert VW **17'244'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.65 %**

Verhältnis MS/GK **5.76 %**

Leerstand Berichtsperiode **1.51 %**

Leerstand Juni 2024 **3.05 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 20.87

Photovoltaik-Leistung **62.20 kW**

EI C 95.53

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **16/1'495 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **473'007 CHF**

Mieterspiegel MS **486'972 CHF**

Gestehungskosten GK **7'719'407 CHF**

Verkehrswert VW **10'411'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.68 %**

Verhältnis MS/GK **6.31 %**

Leerstand Berichtsperiode **2.23 %**

Leerstand Juni 2024 **2.22 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 21.43

Photovoltaik-Leistung **62.20 kW**

EI C 99.55

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



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **30/2'142 m²**

Gewerbeflächen **52 m²**

Mieteinnahmen **589'085 CHF**

Mieterspiegel MS **600'300 CHF**

Gestehungskosten GK **7'960'052 CHF**

Verkehrswert VW **11'747'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.11 %**

Verhältnis MS/GK **7.54 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.67 %**

Leerstand Juni 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

CO₂ C 27.08

EI D 120.98

WAADT Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche)
2'049/153'250 m²

 Gewerbeflächen
10'502 m²

Mieteinnahmen
38'235'360 CHF

Mieterspiegel MS
46'798'165 CHF

Gestehungskosten GK
810'090'554 CHF

Verkehrswert VW
1'026'611'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.56 %

Verhältnis MS/GK
5.78 %

Leerstand Berichtsperiode
1.04 %

Leerstand Juni 2024
1.13 %

CHAVANNES Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 24



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
80/5'822 m²

 Gewerbeflächen
597 m²

Mieteinnahmen
1'555'975 CHF

Mieterspiegel MS
1'583'124 CHF

Gestehungskosten GK
16'335'527 CHF

Verkehrswert VW
28'392'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.58 %

Verhältnis MS/GK
9.69 %

 Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.16 %

Leerstand Juni 2024
0.07 %

 **CO₂ D 41.12**

 **EI D 141.73**

CHAVANNES Avenue de Préfaully 25B-25C



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
45/3'504 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
872'913 CHF

Mieterspiegel MS
888'948 CHF

Gestehungskosten GK
13'138'121 CHF

Verkehrswert VW
15'944'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.58 %

Verhältnis MS/GK
6.77 %

 Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.58 %

Leerstand Juni 2024
0.70 %

 **CO₂ B 22.15**

 **EI C 101.05**

CLARENS Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
21/1'721 m²

 Gewerbeflächen
366 m²

Mieteinnahmen
371'173 CHF

Mieterspiegel MS
397'668 CHF

Gestehungskosten GK
13'148'779 CHF

Verkehrswert VW
11'762'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.38 %

Verhältnis MS/GK
3.02 %

 Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.19 %

Leerstand Juni 2024
0.18 %

ECUBLENS Route du Bois 8



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen (Anz./Fläche)
27/1'436 m²

 Gewerbeflächen
203 m²

Mieteinnahmen
413'356 CHF

Mieterspiegel MS
420'096 CHF

Gestehungskosten GK
7'662'417 CHF

Verkehrswert VW
10'314'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.07 %

Verhältnis MS/GK
5.48 %

 Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
0.47 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

 **CO₂ B 12.55**

 **EI D 114.37**

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

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
84/6'214 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
1'652'940 CHF

Mieterspiegel MS
1'673'196 CHF

Gestehungskosten GK
21'777'826 CHF

Verkehrswert VW
32'522'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.14 %** Leerstand Berichtsperiode **0.44 %**

Verhältnis MS/GK **7.68 %** Leerstand Juni 2024 **0.34 %**

Heizung **Gas** **CO₂ B 24.25**

EI C 109.69

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

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
24/1'584 m²

Gewerbeflächen **130 m²**

Mieteinnahmen
366'682 CHF

Mieterspiegel MS
400'140 CHF

Gestehungskosten GK
6'637'944 CHF

Verkehrswert VW
8'497'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.71 %** Leerstand Berichtsperiode **3.19 %**

Verhältnis MS/GK **6.03 %** Leerstand Juni 2024 **3.71 %**

Heizung **Heizöl** **CO₂ B 24.62**

EI C 84.67

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
28/2'354 m²

Gewerbeflächen **509 m²**

Mieteinnahmen
683'206 CHF

Mieterspiegel MS
696'984 CHF

Gestehungskosten GK
8'797'477 CHF

Verkehrswert VW
11'752'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.93 %** Leerstand Berichtsperiode **0.25 %**

Verhältnis MS/GK **7.92 %** Leerstand Juni 2024 **0.21 %**

Heizung **Fernheizung** **CO₂ A 10.84**

EI C 97.03

LAUSANNE Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
28/2'433 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
875'768 CHF

Mieterspiegel MS
893'064 CHF

Gestehungskosten GK
14'020'038 CHF

Verkehrswert VW
17'585'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.08 %** Leerstand Berichtsperiode **0.65 %**

Verhältnis MS/GK **6.37 %** Leerstand Juni 2024 **0.24 %**

Heizung **Fernheizung** **CO₂ A 7.74**

EI B 69.36

LAUSANNE Avenue de Bethusy 26

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
14/1'432 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
360'845 CHF

Mieterspiegel MS
363'432 CHF

Gestehungskosten GK
4'216'958 CHF

Verkehrswert VW
7'230'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.03 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **8.62 %** Leerstand Juni 2024 **0.00 %**

Heizung **Fernheizung** **CO₂ A 8.31**

EI B 75.39

Liegenschaft mit Erbbaurecht

LAUSANNE Chemin de Chandieu 22



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
33/1'745 m²

Gewerbeflächen
143 m²

Mieteinnahmen
516'357 CHF

Mieterspiegel MS
537'523 CHF

Gestehungskosten GK
10'604'646 CHF

Verkehrswert VW
13'256'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.05 %	Leerstand Berichtsperiode 2.61 %
Verhältnis MS/GK 5.07 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 27.53

EI C 93.82

LAUSANNE Avenue de Cour 21, 23



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'076 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
671'946 CHF

Mieterspiegel MS
683'796 CHF

Gestehungskosten GK
10'335'356 CHF

Verkehrswert VW
13'846'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.94 %	Leerstand Berichtsperiode 0.11 %
Verhältnis MS/GK 6.62 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 5.64

EI B 51.99

LAUSANNE Avenue Edouard Dapples 34A-34G



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
3/366 m²

Gewerbeflächen
599 m²

Mieteinnahmen
241'580 CHF

Mieterspiegel MS
245'592 CHF

Gestehungskosten GK
2'708'671 CHF

Verkehrswert VW
4'467'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.50 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 9.07 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ C 23.23

EI C 102.99

LAUSANNE Avenue de Fantaisie 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/1'196 m²

Gewerbeflächen
48 m²

Mieteinnahmen
321'949 CHF

Mieterspiegel MS
324'996 CHF

Gestehungskosten GK
4'622'230 CHF

Verkehrswert VW
6'206'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.24 %	Leerstand Berichtsperiode 0.29 %
Verhältnis MS/GK 7.03 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ C 31.88

EI D 142.14

LAUSANNE Avenue Floréal 1



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'117 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
270'272 CHF

Mieterspiegel MS
278'448 CHF

Gestehungskosten GK
4'356'256 CHF

Verkehrswert VW
5'344'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.21 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 6.39 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Gas

LAUSANNE Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 36/2'992 m² Gewerbeflächen - m ²	Mieteeinnahmen 836'775 CHF	Verhältnis MS/VW 4.30 %	Leerstand Berichtsperiode 0.08 %
	Mieterspiegel MS 841'740 CHF	Verhältnis MS/GK 6.16 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %
	Gestehungskosten GK 13'665'203 CHF	Heizung Gas	
	Verkehrswert VW 19'560'000 CHF	CO ₂ B 22.13 EI C 100.75	

LAUSANNE Avenue Floréal 14



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 15/1'263 m² Gewerbeflächen - m ²	Mieteeinnahmen 338'294 CHF	Verhältnis MS/VW 3.93 %	Leerstand Berichtsperiode 0.40 %
	Mieterspiegel MS 341'484 CHF	Verhältnis MS/GK 6.11 %	Leerstand Juni 2024 0.63 %
	Gestehungskosten GK 5'587'513 CHF	Heizung Gas	
	Verkehrswert VW 8'697'000 CHF	CO ₂ C 30.77 EI D 136.80	

LAUSANNE Avenue William-Fraisse 12



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 12/1'459 m² Gewerbeflächen 476 m²	Mieteeinnahmen 448'450 CHF	Verhältnis MS/VW 4.83 %	Leerstand Berichtsperiode 0.37 %
	Mieterspiegel MS 456'264 CHF	Verhältnis MS/GK 8.29 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %
	Gestehungskosten GK 5'503'403 CHF	Heizung Fernheizung	
	Verkehrswert VW 9'437'000 CHF	CO ₂ A 10.18 EI C 93.20	

LAUSANNE Avenue de France 80



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 9/626 m² Gewerbeflächen 110 m²	Mieteeinnahmen 192'212 CHF	Verhältnis MS/VW 5.33 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Mieterspiegel MS 194'040 CHF	Verhältnis MS/GK 7.20 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %
	Gestehungskosten GK 2'695'505 CHF	Heizung Heizöl	
	Verkehrswert VW 3'641'000 CHF	CO ₂ D 40.83 EI D 138.29	

LAUSANNE Avenue de France 87



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 11/941 m² Gewerbeflächen - m ²	Mieteeinnahmen 272'951 CHF	Verhältnis MS/VW 4.94 %	Leerstand Berichtsperiode 0.07 %
	Mieterspiegel MS 278'580 CHF	Verhältnis MS/GK 6.65 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %
	Gestehungskosten GK 4'190'747 CHF	Heizung Gas	
	Verkehrswert VW 5'637'000 CHF	CO ₂ B 22.75 EI C 103.96	

LAUSANNE Rue Jean-Louis Galliard 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/715 m²

Gewerbeflächen
149 m²

Mieteinnahmen
252'714 CHF

Mieterspiegel MS
255'792 CHF

Gestehungskosten GK
1'942'960 CHF

Verkehrswert VW
4'686'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.46 %

Verhältnis MS/GK
13.17 %

Heizung
Gas

CO₂ C 27.37

EI D 122.49

Leerstand Berichtsperiode
0.31 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Avenue de la Gare 36



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'019 m²

Gewerbeflächen
110 m²

Mieteinnahmen
320'955 CHF

Mieterspiegel MS
330'948 CHF

Gestehungskosten GK
2'682'211 CHF

Verkehrswert VW
6'046'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.47 %

Verhältnis MS/GK
12.34 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 31.32

EI C 106.52

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Avenue de la Gare 38



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/820 m²

Gewerbeflächen
86 m²

Mieteinnahmen
271'823 CHF

Mieterspiegel MS
277'020 CHF

Gestehungskosten GK
2'383'403 CHF

Verkehrswert VW
5'010'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.53 %

Verhältnis MS/GK
11.62 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 31.50

EI C 107.80

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Avenue de la Gare 40



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
31/1'659 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
498'699 CHF

Mieterspiegel MS
513'252 CHF

Gestehungskosten GK
4'249'575 CHF

Verkehrswert VW
9'776'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.25 %

Verhältnis MS/GK
12.08 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 32.22

EI C 112.93

Leerstand Berichtsperiode
0.24 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Avenue de la Gare 42



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
27/1'515 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
419'762 CHF

Mieterspiegel MS
430'524 CHF

Gestehungskosten GK
3'564'850 CHF

Verkehrswert VW
8'220'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.24 %

Verhältnis MS/GK
12.08 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 31.32

EI C 106.55

Leerstand Berichtsperiode
0.53 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Boulevard de Grancy 20



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/2'288 m²

Gewerbeflächen
663 m²

Mieteinnahmen
695'759 CHF

Mieterspiegel MS
719'688 CHF

Gestehungskosten GK
7'564'886 CHF

Verkehrswert VW
14'490'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.97 %

Verhältnis MS/GK
9.51 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ D 42.27

EI F 188.17

LAUSANNE Boulevard de Grancy 47, 49



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
17/1'827 m²

Gewerbeflächen
1'174 m²

Mieteinnahmen
800'640 CHF

Mieterspiegel MS
820'080 CHF

Gestehungskosten GK
11'812'579 CHF

Verkehrswert VW
17'440'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.70 %

Verhältnis MS/GK
6.94 %

Leerstand Berichtsperiode
0.68 %

Leerstand Juni 2024
0.04 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ B 11.95

EI C 109.29

LAUSANNE Rue de la Grotte 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'264 m²

Gewerbeflächen
60 m²

Mieteinnahmen
550'763 CHF

Mieterspiegel MS
557'040 CHF

Gestehungskosten GK
7'977'945 CHF

Verkehrswert VW
13'120'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.25 %

Verhältnis MS/GK
6.98 %

Leerstand Berichtsperiode
0.48 %

Leerstand Juni 2024
0.60 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 7.34

EI B 66.14

LAUSANNE Rue de la Grotte 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'148 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
480'027 CHF

Mieterspiegel MS
484'704 CHF

Gestehungskosten GK
7'021'179 CHF

Verkehrswert VW
11'290'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.29 %

Verhältnis MS/GK
6.90 %

Leerstand Berichtsperiode
0.06 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 7.55

EI B 67.60

LAUSANNE Rue de la Grotte 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/1'089 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
428'650 CHF

Mieterspiegel MS
436'008 CHF

Gestehungskosten GK
6'314'924 CHF

Verkehrswert VW
10'130'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.30 %

Verhältnis MS/GK
6.90 %

Leerstand Berichtsperiode
1.41 %

Leerstand Juni 2024
0.77 %

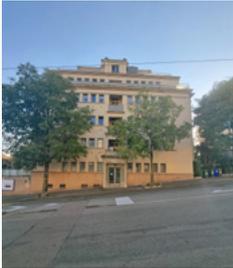
Heizung
Fernheizung

CO₂ A 7.47

EI B 67.04

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

LAUSANNE Avenue de Jurigoz 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'109 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
259'475 CHF

Mieterspiegel MS
262'608 CHF

Gestehungskosten GK
3'758'586 CHF

Verkehrswert VW
4'630'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.67 %

Verhältnis MS/GK
6.99 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

CO₂ C 37.33

EI E 168.88

LAUSANNE Avenue Juste-Olivier 19



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'115 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
296'571 CHF

Mieterspiegel MS
302'436 CHF

Gestehungskosten GK
4'282'412 CHF

Verkehrswert VW
6'524'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.64 %

Verhältnis MS/GK
7.06 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.05 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

CO₂ B 25.17

EI D 112.26

LAUSANNE Rue du Liseron 1A-1F



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
6/720 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
291'312 CHF

Mieterspiegel MS
297'024 CHF

Gestehungskosten GK
5'046'447 CHF

Verkehrswert VW
6'375'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.66 %

Verhältnis MS/GK
5.89 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
2.07 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

CO₂ B 14.60

EI B 65.50

LAUSANNE Chemin François-de-Lucinge 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
21/1'861 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
540'491 CHF

Mieterspiegel MS
549'348 CHF

Gestehungskosten GK
4'995'742 CHF

Verkehrswert VW
12'050'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.56 %

Verhältnis MS/GK
11.00 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.18 %

Leerstand Juni 2024
0.55 %

CO₂ C 32.73

EI C 111.12

LAUSANNE Avenue Marc-Dufour 1



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
5/393 m²

Gewerbeflächen
260 m²

Mieteinnahmen
231'393 CHF

Mieterspiegel MS
235'452 CHF

Gestehungskosten GK
3'078'100 CHF

Verkehrswert VW
4'407'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.34 %

Verhältnis MS/GK
7.65 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

CO₂ D 49.02

EI E 166.03

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

LAUSANNE Avenue de Mon-Loisir 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/480 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
149'128 CHF

Mieterspiegel MS
153'496 CHF

Gestehungskosten GK
1'460'800 CHF

Verkehrswert VW
2'981'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.15 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 10.51 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ C 27.31

EI D 121.84

LAUSANNE Avenue d'Ouchy 64



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
39/2'189 m²

Gewerbeflächen
164 m²

Mieteinnahmen
708'667 CHF

Mieterspiegel MS
719'712 CHF

Gestehungskosten GK
9'122'076 CHF

Verkehrswert VW
13'388'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.38 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 7.89 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 34.81

EI D 119.13

LAUSANNE Chemin des Platanes 1, 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/932 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
263'079 CHF

Mieterspiegel MS
266'448 CHF

Gestehungskosten GK
3'648'453 CHF

Verkehrswert VW
5'162'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.16 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 7.30 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 32.17

EI C 115.19

LAUSANNE Chemin des Platanes 5, 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/807 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
233'263 CHF

Mieterspiegel MS
237'264 CHF

Gestehungskosten GK
3'113'910 CHF

Verkehrswert VW
4'564'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.20 %	Leerstand Berichtsperiode 0.47 %
Verhältnis MS/GK 7.62 %	Leerstand Juni 2024 0.51 %

Heizung
Heizöl

CO₂ D 40.92

EI D 140.28

LAUSANNE Chemin des Platanes 9, 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/836 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
220'787 CHF

Mieterspiegel MS
222'360 CHF

Gestehungskosten GK
2'880'959 CHF

Verkehrswert VW
4'273'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.20 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 7.72 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 32.10

EI C 112.89

LAUSANNE Chemin des Platanes 13, 15



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
12/798 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
215'818 CHF

Mieterspiegel MS
219'216 CHF

Gestehungskosten GK
3'058'693 CHF

Verkehrswert VW
4'339'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.05 %

Verhältnis MS/GK
7.17 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 35.60

EI D 122.59

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Avenue Rambert 14



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/567 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
157'124 CHF

Mieterspiegel MS
157'500 CHF

Gestehungskosten GK
1'318'396 CHF

Verkehrswert VW
2'850'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.53 %

Verhältnis MS/GK
11.95 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 40.45

EI D 136.22

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Avenue Rambert 18



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
7/491 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
138'321 CHF

Mieterspiegel MS
141'420 CHF

Gestehungskosten GK
2'105'422 CHF

Verkehrswert VW
2'500'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.66 %

Verhältnis MS/GK
6.72 %

Heizung
Heizöl

CO₂ D 47.89

EI E 162.58

Leerstand Berichtsperiode
1.86 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Chemin du Reposoir 10



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/964 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
262'342 CHF

Mieterspiegel MS
263'736 CHF

Gestehungskosten GK
3'400'355 CHF

Verkehrswert VW
4'755'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.55 %

Verhältnis MS/GK
7.76 %

Heizung
Heizöl

CO₂ D 49.55

EI E 168.51

Leerstand Berichtsperiode
0.04 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Chemin du Reposoir 14B



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/754 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
190'768 CHF

Mieterspiegel MS
199'632 CHF

Gestehungskosten GK
2'883'537 CHF

Verkehrswert VW
3'670'000 CHF

Verhältnis MS/VW
5.44 %

Verhältnis MS/GK
6.92 %

Heizung
Heizöl

CO₂ D 46.55

EI E 159.34

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2024
0.00 %

LAUSANNE Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'864 m²

Gewerbeflächen
355 m²

Mieteinnahmen
566'280 CHF

Mieterspiegel MS
573'840 CHF

Gestehungskosten GK
9'064'687 CHF

Verkehrswert VW
11'952'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.80 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 6.33 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 11.50**

Photovoltaik-Leistung
53.25 kW **EI C 105.33**

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/729 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
216'682 CHF

Mieterspiegel MS
220'020 CHF

Gestehungskosten GK
1'960'854 CHF

Verkehrswert VW
4'165'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.28 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 11.22 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Heizöl **CO₂ C 27.81**

EI C 94.07

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 8



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'126 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
332'458 CHF

Mieterspiegel MS
337'548 CHF

Gestehungskosten GK
2'494'429 CHF

Verkehrswert VW
6'370'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.30 %	Leerstand Berichtsperiode 0.18 %
Verhältnis MS/GK 13.53 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Heizöl **CO₂ C 27.86**

EI C 94.43

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
40/3'243 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
332'590 CHF

Mieterspiegel MS
1'407'240 CHF

Gestehungskosten GK
39'220'548 CHF

Verkehrswert VW
37'980'000 CHF

Verhältnis MS/VW 3.71 %	Leerstand Berichtsperiode 1.84 %
Verhältnis MS/GK 3.59 %	Leerstand Juni 2024 5.31 %

Heizung
Wärmepumpe

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
23/1'235 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
375'584 CHF

Mieterspiegel MS
380'616 CHF

Gestehungskosten GK
8'876'817 CHF

Verkehrswert VW
9'461'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.02 %	Leerstand Berichtsperiode 0.38 %
Verhältnis MS/GK 4.29 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Heizöl **CO₂ B 24.45**

EI C 83.53

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 14



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 26/1'390 m² Gewerbeflächen - m ²	Mieteeinnahmen 422'211 CHF Mieterspiegel MS 427'624 CHF Gesteungskosten GK 6'899'647 CHF Verkehrswert VW 8'710'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.91 % Verhältnis MS/GK 6.20 % Heizung Heizöl	Leerstand Berichtsperiode 0.21 % Leerstand Juni 2024 0.84 % CO ₂ C 36.58 EI D 124.64
---	---	--	--

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 75



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 17/1'080 m² Gewerbeflächen 69 m²	Mieteeinnahmen 69'740 CHF Mieterspiegel MS 343'560 CHF Gesteungskosten GK 8'507'467 CHF Verkehrswert VW 9'671'000 CHF	Verhältnis MS/VW 3.55 % Verhältnis MS/GK 4.04 % Heizung Fernheizung Photovoltaik-Leistung 16.81 kW	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Juni 2024 0.00 %
--	--	---	--

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



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 24/2'752 m² Gewerbeflächen - m ²	Mieteeinnahmen 796'236 CHF Mieterspiegel MS 813'648 CHF Gesteungskosten GK 14'214'107 CHF Verkehrswert VW 17'167'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.74 % Verhältnis MS/GK 5.72 % Heizung Pellets	Leerstand Berichtsperiode 0.95 % Leerstand Juni 2024 1.06 % CO ₂ A 4.53 EI B 82.53
---	---	---	--

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



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 18/2'064 m² Gewerbeflächen - m ²	Mieteeinnahmen 581'896 CHF Mieterspiegel MS 611'736 CHF Gesteungskosten GK 10'232'494 CHF Verkehrswert VW 12'496'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.90 % Verhältnis MS/GK 5.98 % Heizung Pellets	Leerstand Berichtsperiode 2.63 % Leerstand Juni 2024 2.67 % CO ₂ A 5.57 EI C 98.72
---	---	---	--

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



Typ Wohnbauten Wohnungen (Anz./Fläche) 47/4'715 m² Gewerbeflächen - m ²	Mieteeinnahmen 1'470'700 CHF Mieterspiegel MS 1'497'336 CHF Gesteungskosten GK 27'357'289 CHF Verkehrswert VW 32'146'000 CHF	Verhältnis MS/VW 4.66 % Verhältnis MS/GK 5.47 % Heizung Pellets Photovoltaik-Leistung 107.63 kW	Leerstand Berichtsperiode 0.59 % Leerstand Juni 2024 0.14 % CO ₂ A 4.22 EI B 77.20
---	---	--	--

LUTRY Chemin des Toises 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
30/1'796 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
518'656 CHF

Mieterspiegel MS
521'436 CHF

Gestehungskosten GK
4'205'802 CHF

Verkehrswert VW
10'239'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.09 %	Leerstand Berichtsperiode 0.06 %
Verhältnis MS/GK 12.40 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Heizöl **C 36.50**

D 124.98

MORGES Rue Dr. Yersin 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
10/894 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
220'194 CHF

Mieterspiegel MS
223'032 CHF

Gestehungskosten GK
3'336'135 CHF

Verkehrswert VW
4'359'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.12 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 6.69 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Gas **B 18.24**

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW **B 86.05**

MORGES Rue Dr. Yersin 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
10/842 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
215'388 CHF

Mieterspiegel MS
218'868 CHF

Gestehungskosten GK
2'909'896 CHF

Verkehrswert VW
4'399'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.98 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 7.52 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Gas **B 18.48**

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW **B 87.75**

MORGES Rue Dr. Yersin 9



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/871 m²

Gewerbeflächen
535 m²

Mieteinnahmen
340'816 CHF

Mieterspiegel MS
343'404 CHF

Gestehungskosten GK
5'185'477 CHF

Verkehrswert VW
6'616'000 CHF

Verhältnis MS/VW 5.19 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 6.62 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Gas **B 17.79**

Photovoltaik-Leistung
22.75 kW **B 82.83**

MORGES Rue Dr. Yersin 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'367 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
361'135 CHF

Mieterspiegel MS
365'004 CHF

Gestehungskosten GK
4'939'289 CHF

Verkehrswert VW
7'779'000 CHF

Verhältnis MS/VW 4.69 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 7.39 %	Leerstand Juni 2024 0.00 %

Heizung
Gas **B 18.01**

Photovoltaik-Leistung
22.75 kW **B 84.42**

NYON Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
66/4'804 m²

Gewerbeflächen
164 m²

Mieteinnahmen
1'859'080 CHF

Mieterspiegel MS
1'936'320 CHF

Gestehungskosten GK
58'512'197 CHF

Verkehrswert VW
59'160'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.27 %** Leerstand Berichtsperiode **2.65 %**

Verhältnis MS/GK **3.31 %** Leerstand Juni 2024 **3.24 %**

Heizung **Gas** **CO₂ B 17.03**

EI B 78.78

NYON Quartier de la Levratte 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
308/23'998 m²

Gewerbeflächen
1'971 m²

Mieteinnahmen
1'108'844 CHF

Mieterspiegel MS
6'559'890 CHF

Gestehungskosten GK
148'957'073 CHF

Verkehrswert VW
150'500'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.36 %** Leerstand Berichtsperiode **1.78 %**

Verhältnis MS/GK **4.40 %** Leerstand Juni 2024 **1.71 %**

Heizung **Heizöl**

NYON Allée de la Petite-Prairie 16, 18

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
61/5'113 m²

Gewerbeflächen
1'446 m²

Mieteinnahmen
2'231'394 CHF

Mieterspiegel MS
2'449'320 CHF

Gestehungskosten GK
72'928'130 CHF

Verkehrswert VW
73'101'000 CHF

Verhältnis MS/VW **3.35 %** Leerstand Berichtsperiode **7.38 %**

Verhältnis MS/GK **3.36 %** Leerstand Juni 2024 **6.04 %**

Heizung **Gas** **CO₂ B 15.80**

Photovoltaik-Leistung **72.80 kW** **EI B 73.31**

NYON Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
24/1'537 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
381'226 CHF

Mieterspiegel MS
386'136 CHF

Gestehungskosten GK
5'288'213 CHF

Verkehrswert VW
7'775'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.97 %** Leerstand Berichtsperiode **0.03 %**

Verhältnis MS/GK **7.30 %** Leerstand Juni 2024 **0.00 %**

Heizung **Fernheizung** **CO₂ C 32.38**

EI E 144.10

NYON Route de Saint-Cergue 4B

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
20/1'263 m²

Gewerbeflächen
115 m²

Mieteinnahmen
370'353 CHF

Mieterspiegel MS
373'140 CHF

Gestehungskosten GK
4'652'250 CHF

Verkehrswert VW
7'763'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.81 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **8.02 %** Leerstand Juni 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas** **CO₂ B 15.64**

EI B 71.26

PRILLY Chemin de la Coudraie 7, 9, 11

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
28/1'727 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
464'778 CHF

Mieterspiegel MS
471'628 CHF

Gestehungskosten GK
6'590'383 CHF

Verkehrswert VW
9'905'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.76 %** Leerstand Berichtsperiode **0.06 %**

Verhältnis MS/GK **7.16 %** Leerstand Juni 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl** **CO₂ C 32.31**

EI C 110.06

PRILLY Chemin du Platane 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
17/1'055 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
295'216 CHF

Mieterspiegel MS
299'400 CHF

Gestehungskosten GK
3'946'688 CHF

Verkehrswert VW
5'694'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.26 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **7.59 %** Leerstand Juni 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl** **CO₂ C 40.09**

EI D 136.92

PRILLY Chemin du Platane 6

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
24/1'938 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
566'720 CHF

Mieterspiegel MS
576'156 CHF

Gestehungskosten GK
8'404'287 CHF

Verkehrswert VW
12'480'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.62 %** Leerstand Berichtsperiode **0.92 %**

Verhältnis MS/GK **6.86 %** Leerstand Juni 2024 **0.31 %**

Heizung **Gas** **CO₂ B 20.46**

Photovoltaik-Leistung **52.50 kW** **EI C 92.24**

PULLY Chemin du Fau-Blanc 3, 5

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
13/1'210 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
318'876 CHF

Mieterspiegel MS
325'776 CHF

Gestehungskosten GK
5'441'391 CHF

Verkehrswert VW
5'575'000 CHF

Verhältnis MS/VW **5.84 %** Leerstand Berichtsperiode **0.49 %**

Verhältnis MS/GK **5.99 %** Leerstand Juni 2024 **0.92 %**

Heizung **Gas** **CO₂ C 32.86**

EI D 147.08

PULLY Chemin de Liaudoz 46

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
31/1'529 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen
452'675 CHF

Mieterspiegel MS
452'736 CHF

Gestehungskosten GK
7'508'566 CHF

Verkehrswert VW
10'480'000 CHF

Verhältnis MS/VW **4.32 %** Leerstand Berichtsperiode **0.01 %**

Verhältnis MS/GK **6.03 %** Leerstand Juni 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas** **CO₂ B 22.76**

EI C 101.85

PULLY Chemin des Plateires 2



- Typ **Wohnbauten**
- Wohnungen (Anz./Fläche) **9/1'057 m²**
- Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **294'016 CHF**

Mieterspiegel MS **299'532 CHF**

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

Verkehrswert VW **6'590'000 CHF**

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
4.55 %	0.00 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2024
9.46 %	0.00 %

Heizung **Gas**

CO₂ B 21.73

EI C 98.00

PULLY Chemin de Somais 18, 20



- Typ **Wohnbauten**
- Wohnungen (Anz./Fläche) **12/840 m²**
- Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **264'922 CHF**

Mieterspiegel MS **270'204 CHF**

Gestehungskosten GK **3'015'550 CHF**

Verkehrswert VW **5'038'000 CHF**

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
5.36 %	0.71 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2024
8.96 %	0.00 %

Heizung **Gas**

CO₂ C 31.64

EI D 140.78

PULLY Chemin de Somais 22, 24



- Typ **Wohnbauten**
- Wohnungen (Anz./Fläche) **12/846 m²**
- Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **264'275 CHF**

Mieterspiegel MS **270'012 CHF**

Gestehungskosten GK **3'089'737 CHF**

Verkehrswert VW **5'319'000 CHF**

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
5.08 %	0.86 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2024
8.74 %	0.98 %

Heizung **Gas**

CO₂ C 31.95

EI D 141.79

REGENS Avenue de Longemalle 12, 14



- Typ **Wohnbauten**
- Wohnungen (Anz./Fläche) **60/3'840 m²**
- Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **943'179 CHF**

Mieterspiegel MS **954'192 CHF**

Gestehungskosten GK **10'077'416 CHF**

Verkehrswert VW **20'200'000 CHF**

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
4.72 %	0.23 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2024
9.47 %	0.13 %

Heizung **Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung **58.40 kW**

CO₂ A 7.64

EI B 70.18

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 27A



- Typ **Wohnbauten**
- Wohnungen (Anz./Fläche) **9/849 m²**
- Gewerbeflächen **- m²**

Mieteinnahmen **240'224 CHF**

Mieterspiegel MS **244'524 CHF**

Gestehungskosten GK **2'759'311 CHF**

Verkehrswert VW **4'016'000 CHF**

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
6.09 %	0.62 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2024
8.86 %	1.47 %

Heizung **Gas**

CO₂ B 25.33

EI D 112.90

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 29A



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **9/849 m²**

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen **218'015 CHF**

Mieterspiegel MS **222'588 CHF**

Gestehungskosten GK **2'952'112 CHF**

Verkehrswert VW **3'630'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **6.13 %**

Verhältnis MS/GK **7.54 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.30 %**

Leerstand Juni 2024 **0.70 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 25.08

EI C 112.06

ST.-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 33



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **12/1'101 m²**

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen **421'982 CHF**

Mieterspiegel MS **435'204 CHF**

Gestehungskosten GK **7'021'205 CHF**

Verkehrswert VW **10'650'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.09 %**

Verhältnis MS/GK **6.20 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.99 %**

Leerstand Juni 2024 **8.27 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 13.51

EI B 75.03

YVERDON-LES-BAINS Rue du Cheminet 31, 33, 35, 37, 39



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **78/4'710 m²**

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen **281'205 CHF**

Mieterspiegel MS **1'129'380 CHF**

Gestehungskosten GK **21'437'393 CHF**

Verkehrswert VW **23'160'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.88 %**

Verhältnis MS/GK **5.27 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.40 %**

Leerstand Juni 2024 **0.40 %**

Heizung **Gas**

YVERDON-LES-BAINS Chemin de Fontenay 11



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **22/1'376 m²**

Gewerbeflächen - m²

Mieteinnahmen **295'847 CHF**

Mieterspiegel MS **305'292 CHF**

Gestehungskosten GK **5'264'382 CHF**

Verkehrswert VW **5'300'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.76 %**

Verhältnis MS/GK **5.80 %**

Leerstand Berichtsperiode **1.23 %**

Leerstand Juni 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

CO₂ C 32.56

EI D 145.77

07

Bericht der Prüfstelle



Kurzbericht der kollektivanlagenge- setzlichen 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 2024, 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 29 bis 66) 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 bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Amadou Ba

Lausanne, 26. September 2024

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
Sacha Di Poi

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 2024 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