



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

JAHRESBERICHT 2018-19







INHALT

ORGANE UND FONDSLEITUNG	01	
der Solvalor fund management SA		
KENNZAHLEN	02	
JAHRESBERICHT	03	
für das Geschäftsjahr 2018-2019		
VERMÖGENSRECHNUNG	04	
VERÄNDERUNG	05	
des Nettofondsvermögens		
ERFOLGSRECHNUNG	06	
und Verwendung des verfügbaren Nettoergebnisses		
AUFGLIEDERUNG bei Fälligkeit am	07	
31. Oktober 2019 und Zahlstellen für die Coupons		
	08	IM BERICHTSJAHR GETÄTIGTE KÄUFE und Verkäufe
	09	HYPOTHEKEN und andere Verbindlichkeiten per 30. Juni 2019
	10	WEITERE INFORMATIONEN
	11	INVENTAR des Fondsvermögens per 30. Juni 2019
	12	KURZBERICHT der Revisionsstelle



01

ORGANE UND GESCHÄFTSLEITUNG DER SOLVALOR FUND MANAGEMENT SA



GESCHÄFTSLEITUNG

Solvalor fund management SA
Avenue d'Ouchy 4, 1006 Lausanne
(Aktienkapital von CHF 2'500'000.- vollständig liberiert)

DEPOTBANK

UBS Switzerland AG, Zürich und Basel

REVISIONSSTELLE

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

VERWALTUNGSRAT

Yann Wermeille, *Lausanne*
Präsident

Michael Kümin, *Reutlingen*
Vizepräsident

Pierre Milliet, *Pully*
Verwaltungsrat (bis 25.09.2018)

Yvan Schmidt, *Bursinel*
Verwaltungsrat (ab 25.09.2018)

GESCHÄFTSLEITUNG

Julian Reymond
Direktor

Diego Reyes
Stellvertretender Direktor

Christian Germann
Stellvertretender Direktor

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Denise Dupraz, *Architektin*
Epalinges

Antonio Carneiro, *Architekt*
Carouge/Genf

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN

de Rham SA,
Lausanne

Brolliet SA,
Carouge/Genf

Bory & Cie SA,
Genf

Burriplus immobilien-treuhand,
Bern

Privera SA,
Lausanne

Gerama SA,
Freiburg

02 KENNZAHLEN

KENNZAHLEN	30. Juni 2019	30. Juni 2018	Veränderung
Nettofondsvermögen	891'834'249.04	877'101'071.64	1.68%
Inventarwert pro Anteil	198.11	194.84	1.68%
Ausschüttung Geschäftsjahr	5.20	5.20	0.00%
Börsenkurs	273.00	260.75	4.70%
Anzahl Wohnungen	2'584	2'584	0.00%
Anzahl Gebäude	106	106	0.00%
Verkehrswert der Liegenschaften	957'118'000.00	934'210'000.00	2.45%

	ANTEILE IM UMLAUF	NETTOFONDS- VERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL	OE ¹	AUFTEILUNG KG ²	GESAMTE
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2016/2017	4'501'610	870'519'919.06	193.38	5.20 ³	0.00 ³	5.20 ³
2017/2018	4'501'610	877'101'071.64	194.84	5.20 ³	0.00 ³	5.20 ³
2018/2019	4'501'610	891'834'249.04	198.11	5.20³	0.00³	5.20³

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

KENNZAHLEN (gemäss SFAMA-Richtlinien)	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Mietausfallrate	1.57%	3.34% ¹
Fremdfinanzierungsquote	5.75%	4.60%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.70%	65.51%
Fonds Betriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.74%	0.72%
Fonds Betriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.59%	0.55%
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	4.35%	3.45%
Rendite des investierten Kapitals « Return on Invested Capital » (ROIC)	4.01%	3.25%
Ausschüttungsrendite	1.90%	1.99%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	97.15%	98.62%
Agio/Disagio	37.80%	33.83%
Performance (01.07.2018 bis 30.06.2019)	6.93%	(5.57%)
Anlagerendite	4.47%	3.54%

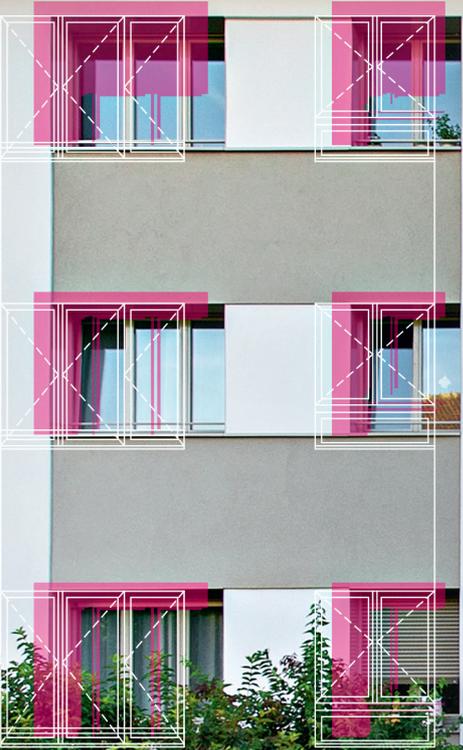
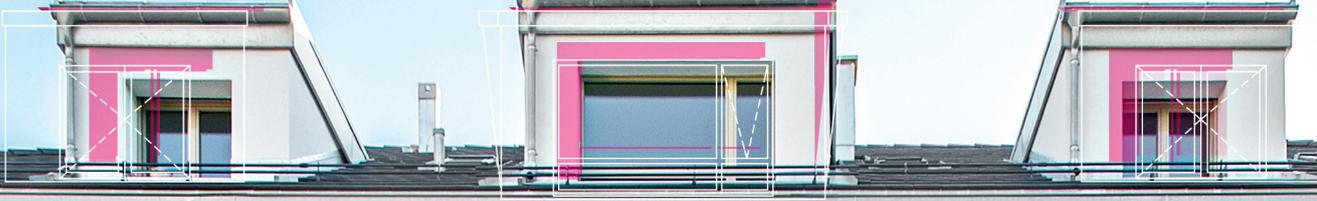
¹ davon 2.17% leerstehend wegen Erstvermietung « Dr.-Zuber-Strasse 4-4A-4B-4C & 6-6A-6B » in Ostermündigen

FONDSPERFORMANCE	SOLVALOR 61	SXI Real Estate Funds Broad TR (Benchmark)
vom 1.1.2019 bis zum 30.06.2019 (6 Monate)	11.75%	12.96%
vom 1.1.2018 bis zum 31.12.2018 (1 Jahr)	(7.93%)	(5.32%)
vom 1.1.2016 bis zum 31.12.2018 (3 Jahre) (per annum)	3.81%	2.55%
vom 1.1.2014 bis zum 31.12.2018 (5 Jahre) (per annum)	5.19%	5.25%

Die oben aufgeführte Performance beinhaltet die Wiederanlage der Dividenden (Total Return).

Die Zusammensetzung der Benchmark SXI Real Estate Funds Broad TR kann bei der SIX Swiss Exchange in Zürich angefragt werden. Die Benchmark wird in CHF berechnet. Die historische Performance und die Zusammensetzung des Portfolios bieten keinerlei Gewähr für die Entwicklung der Performance und die Zusammensetzung des Fonds in der Zukunft.

Die oben aufgeführte Performance beinhaltet keine bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Spesen.





03

BERICHT DER FONDSLEITUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018-2019

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS 58. GESCHÄFTSJAHR

Die Genferseeregion zeichnet sich im Vergleich zur übrigen Schweiz durch eine hohe Wettbewerbsfähigkeit aus, insbesondere aufgrund ihrer Innovationsfähigkeit und des exzellenten Ausbildungsniveaus ihrer Bevölkerung. Hier liegen die beiden Hauptantriebsfaktoren für das Wirtschaftswachstum der Region. Mit der jüngsten Annahme der Steuerreform im Mai 2019 erhöht die Region ihre Attraktivität noch weiter, indem sie solide Wachstumsperspektiven für die Wirtschaft bietet.

Für das zum 30. Juni 2019 endende Geschäftsjahr 2018-2019 verzeichnete der Fonds eine Steigerung seines Nettoergebnisses um 1,5% infolge der Bauprojekte zur Aufwertung des Immobilienbestands und aufgrund des Abbaus von Leerständen. Das Wachstum des Gesamtvermögens des Fonds lag bei 3,0%. Der Zuwachs ergab sich aus den Bauprojekte zur Aufwertung und Renovierung des Immobilienbestands, insbesondere des Ausbaus der Dachgeschosse und der Renovierung von Gebäudehüllen von Liegenschaften im Kanton Waadt. Diese Investitionen wurden vollständig durch die Aufnahme zusätzlicher Hypothekarschulden mit einer Verschuldungsquote von 5,8% per 30. Juni 2019 finanziert, wodurch der Fonds zu den Fonds mit der geringsten Verschuldung am Markt zählt. Die Strategie der kontinuierlichen Aufwertung des Immobilienbestands schlägt sich in der Anlagerendite nieder, die bei 4,5% liegt.

Die Perspektiven des Fonds sind aufgrund der Qualität der Lage der Immobilien in den Innenstädten von Lausanne und Genf solide, was angesichts der tendenziell zunehmenden Leerstände in der Schweiz eine echte Sicherheit für die Anteilhaber darstellt. Darüber hinaus hat der Fonds ein

erhebliches Potenzial, die Mieteinnahmen zu steigern und dabei gleichzeitig den Wert des Immobilienbestands in den kommenden Jahren zu erhöhen.

DER IMMOBILIENMARKT HEUTE UND MORGEN

Zum 1. Juni 2019 gab es 75'323 leer stehende Wohnungen in der Schweiz, was 1,66% des Immobilienbestands des gesamten Landes darstellt. Dies entspricht einem Anstieg von 4,20% gegenüber dem Vorjahr, d. h. weiteren 3'029 leer stehenden Wohnungen. Die Zunahme des Leerstandes, die vor nunmehr zehn Jahren begann, setzt sich somit vor dem Hintergrund einer sehr lockeren Geldpolitik und allgemeiner Negativzinsen fort.

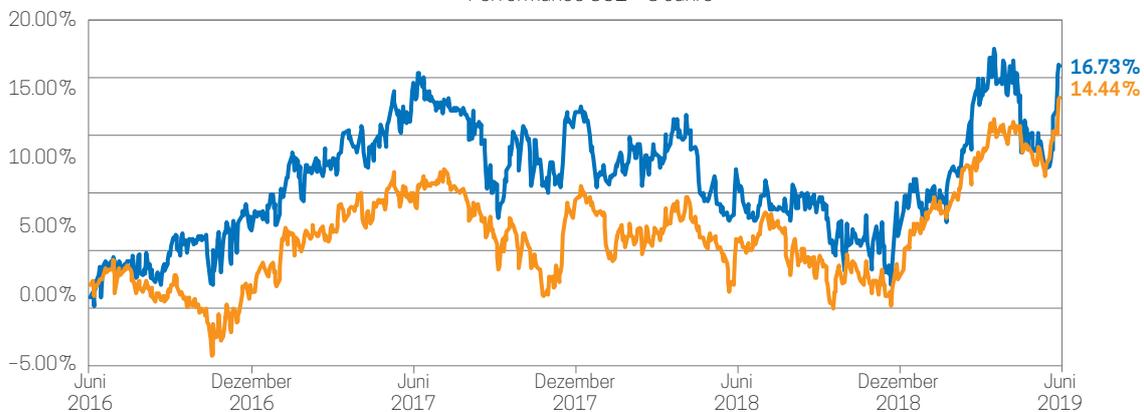
Die Genferseeregion, vor allem Genf und Lausanne, entwickelt sich immer noch entgegen diesem Trend. Die Zahl leer stehender Wohnungen ist dort in diesem Jahr um 0,07% gesunken. In Genf ist die Leerstandsquote bei Wohnungen mit 0,54% eine der niedrigsten in der Schweiz und bleibt im Vergleich zum Vorjahr (0,53%) stabil. Auch der Kanton Waadt weist per 1. Juni 2019 mit 1,10% eine niedrige und gleichzeitig stabile Leerstandsquote auf. Gemäss FPRE (Fahrländer Partner Raumentwicklung) ist die Region Genf die einzige in der Schweiz, die im ersten Halbjahr 2019 sogar noch steigende Mieten (+0,7%) verzeichnete.

Auf dem Transaktionsmarkt bleiben Mietwohnimmobilien im aktuellen Zinsumfeld eine attraktive Investition, während der Renditedruck weiter anhält.

Die Aussichten für den Mietwohnimmobilienmarkt sind gut. Die Regionen, auf die der Fonds abzielt, profitieren von einer positiven Wirtschaftsdynamik, und ihre Bautätigkeit ist die unmittelbare Reaktion auf eine starke Nachfrage vonseiten der Bevölkerung.

+16,7%
LETZTE 3 JAHRE
Performance
des Fonds

Performance S61 – 3 Jahre*



— Solvalor 61 – 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2019

— SXI Real Estate Funds Broad TR – 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2019

* Die oben aufgeführte Performance beinhaltet die Wiederanlage der Dividenden (Total Return).

VERMÖGEN

Das Gesamtvermögen des Fonds belief sich per 30. Juni 2019 auf CHF 972,9 Mio.; das entspricht einem Plus von 3,0% gegenüber dem Vorjahr. Dieser Zuwachs ist im Wesentlichen den Investitionen in den Immobilienbestand mit dem Ziel der kontinuierlichen Wertsteigerung zu verdanken. Beispielsweise wurden das Dachgeschoss der Liegenschaft Grancy 49 in Lausanne ausgebaut und die Gebäudefassaden der Liegenschaft Lucinge 2 in Lausanne und der Liegenschaft Plateires 2 in Pully renoviert.

Diese Investitionen wurden vollständig fremdfinanziert, was den Anstieg der Verschuldungsquote auf 5,8% per 30. Juni 2019 erklärt. Diese Verbindlichkeiten bestehen ausschliesslich aus Hypothekerverpflichtungen mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Der Nettoinventarwert pro Anteil betrug zum Ende des Geschäftsjahres CHF 198.11. Die Anlagerendite beläuft sich auf 4,5% und spiegelt die Massnahmen zur Aufwertung des Immobilienbestands wider.

Die Bewertung des Immobilienbestands zum 30. Juni 2019 basiert auf einem durchschnittlichen Diskontierungssatz von 4,28%. Entsprechend dem kontinuierlichen Rückgang der Zinssätze an den Finanzmärkten sank dieser Satz ebenfalls um zwei Basispunkte gegenüber dem Vorjahr. Dies führt zu einer Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr um 0,52%. Das Gesamtwachstum des Immobilienportfolios beträgt 2,45% der Bestandsliegenschaften.

ERGEBNIS

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 38,1 Mio. und setzt sich wie folgt zusammen: CHF 14,0 Mio. stammen aus der Wertsteigerung des

Immobilienbestands, während CHF 24,1 Mio. direkt aus Mieteinnahmen kommen. Die Mieteinnahmen stiegen um 2,6%, was auf den Rückgang der Leerstandsquote von 3,34% auf 1,57% per 30. Juni 2019 und auf die Massnahmen zur Aufwertung des Immobilienbestands, insbesondere die Aufstockung der Liegenschaft Cour 21-23 in Lausanne und den Ausbau des Dachgeschosses der Liegenschaft Grancy 49 in Lausanne, zurückzuführen ist.

Der Gesamtaufwand stieg um 4,2%, hauptsächlich aufgrund des Anstiegs der direkten Steuern und der Verwaltungskosten nach ihrer Anpassung von Januar 2018.

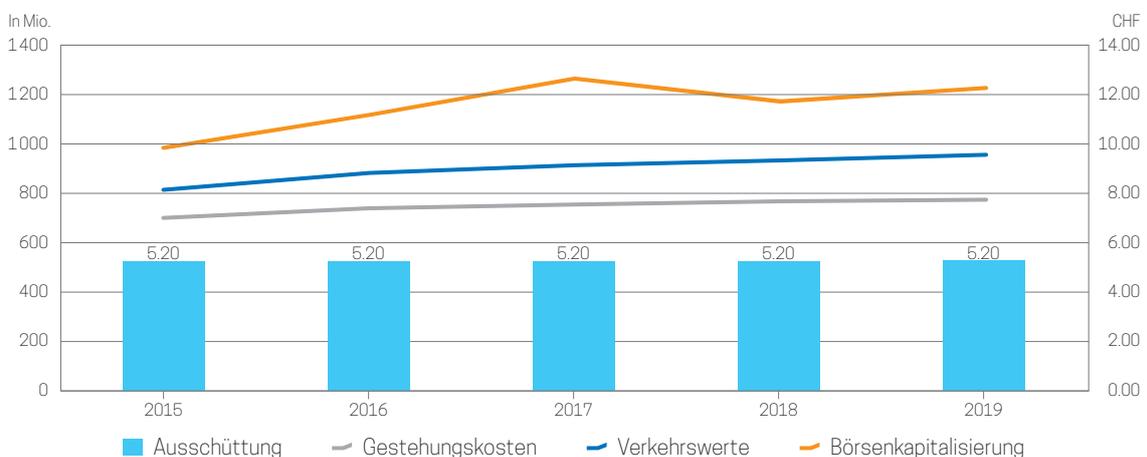
Das Nettoergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,5% und ergab einen Cashflow pro Anteil von CHF 5.35 gegenüber CHF 5.27 im Vorjahr. Diese Zunahme lässt sich durch das Ergebnis der Massnahmen zur Aufwertung des Immobilienbestands und den Abbau von Leerständen erklären.

5,8%
Verschuldungs-
grad

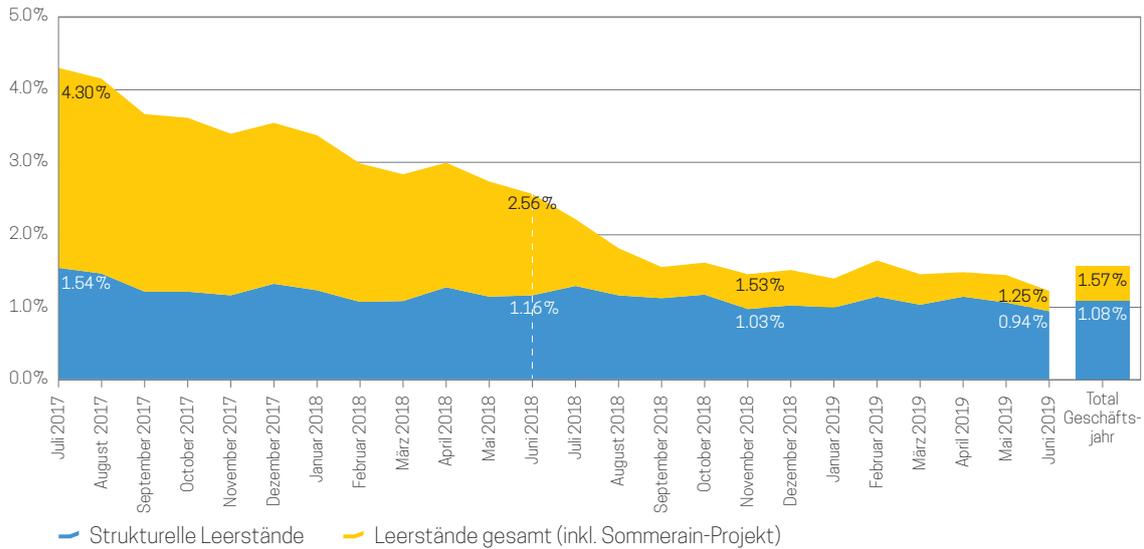
LEERSTANDSANALYSE

Dank der intensiven Arbeit unserer Teams, insbesondere in Bezug auf die Beendigung der Vermarktung von 101 Wohnungen in Ostermündigen, verringerte sich die Mietausfallrate im Geschäftsjahr 2018-19 deutlich von 3,34% auf 1,57%. Die strukturelle Mietausfallrate sank im Geschäftsjahr 2018-19 von 1,24% auf 1,08%. Per 30. Juni 2019 verbesserte sich die Mietausfallrate weiter auf einen Wert von 1,25% und näherte sich damit der strukturellen Mietausfallrate des Fonds von 0,94% an.

Die niedrige Mietausfallrate des Fonds spiegelt deutlich wider, wie hoch die Qualität der Lagen des Immobilienbestands ist. In einem schweizweiten Umfeld, wo das Wohnungsangebot höher ist als die Nachfrage, mit den bekannten Folgen eines Anstiegs der Mietausfallrate und des Drucks auf die Mieten, ist die Attraktivität des Standorts der Immobilien



Entwicklung der Leerstände



entscheidend. Es ist also nicht nötig, die bekannte Maxime der Immobilienbranche «Lage, Lage, Lage» ins Gedächtnis zu rufen. Die attraktivsten Standorte sind solche in der Nähe zum Arbeitsplatz, zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Individualverkehr sowie zu anderen Annehmlichkeiten. Kurz gesagt sind Innenstadtlagen oder solche, die eine gute Anbindung an die Innenstädte besitzen, d. h. urbane Zentren, die beliebtesten.

In Anbetracht der nachweislichen Qualität des Immobilienbestands des Fonds, der hauptsächlich in den Innenstädten von Lausanne und Genf investiert, sind die Prognosen für die weitere Entwicklung der Mietausfallraten positiv. Der Wert sollte sich stabil auf Höhe der aktuellen strukturellen Mietausfallrate einpendeln.

Zur Bestätigung dieses Trends wurde eine vergleichende Analyse der tatsächlichen Mieten gegenüber den marktüblichen Mieten durchgeführt. Dabei wurde deutlich, dass die Differenz zwischen den tatsächlichen Mieten und den Marktmieten bei 19,7% liegt. Diese positive Marge gibt den Investoren ein Sicherheitspolster für den Fall, dass der Druck auf die Mieten in den urbanen Zentren deutlich steigt.

AUSSCHÜTTUNG

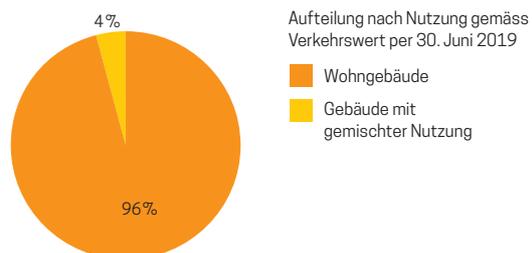
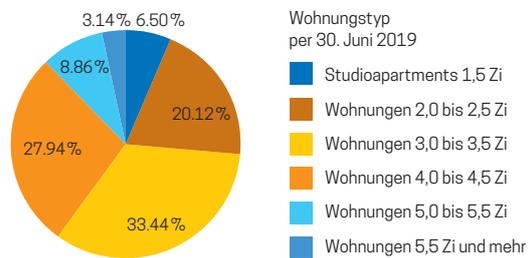
Der ausschüttbare Reingewinn aus dem 58. Geschäftsjahr des Fonds Solvalor 61 beträgt CHF 5.35 pro Anteil, was die Ausschüttung einer Dividende von CHF 5.20 pro Anteil bei einer Ausschüttungsquote von 97,2% ermöglicht. Dieser Wert blieb gegenüber dem Vorjahr stabil.

BÖRSENERFORMANCE

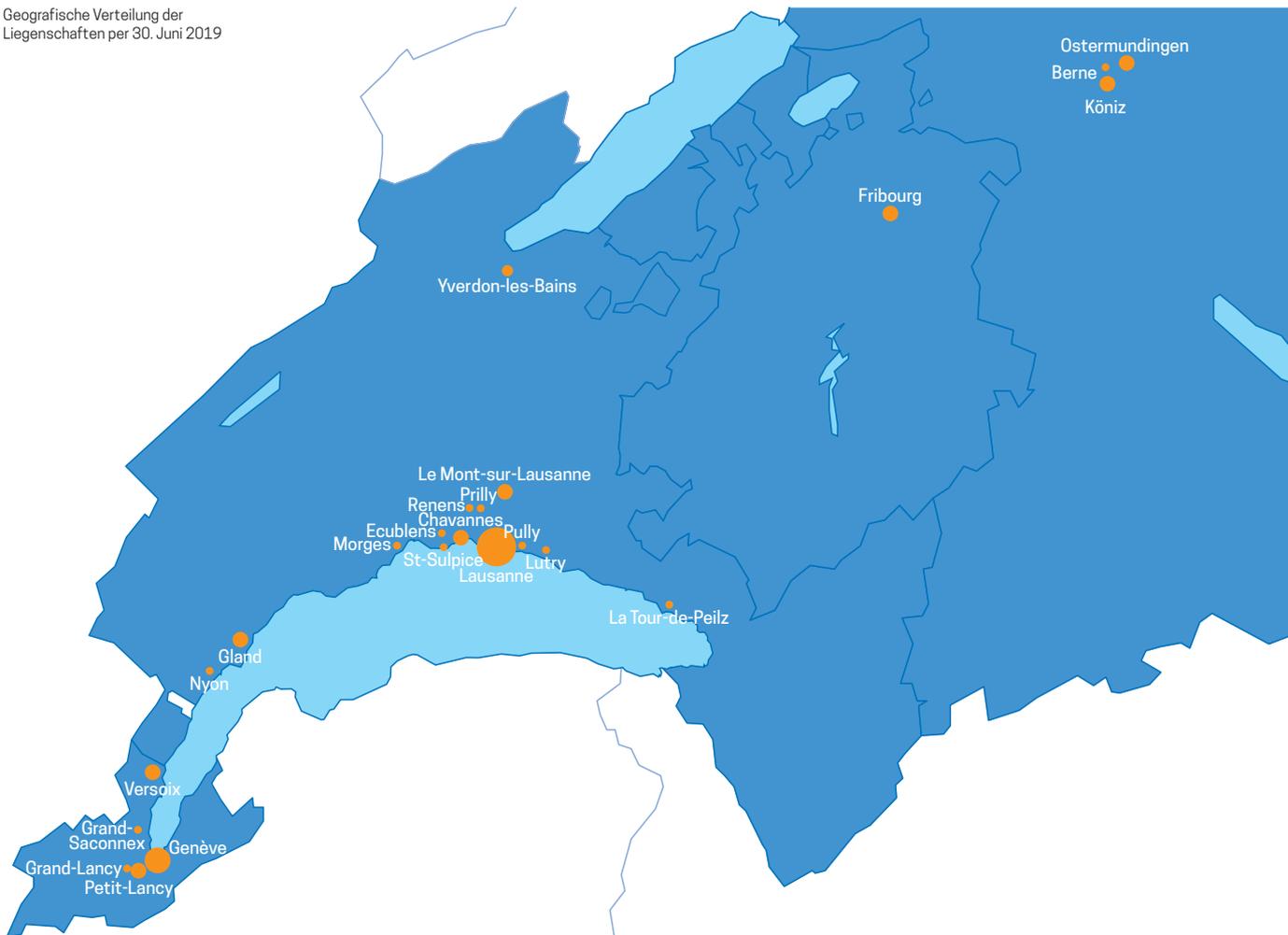
Das Agio des Fonds lag per 30. Juni 2019 bei 37,80%, der Referenzindex lag bei 26,86%. Zum selben Zeitpunkt betrug die kumulierte Performance über 1, 3 und 5 Jahre 6,93%, 16,73% und 45,36% gegenüber 9,82%, 14,44% und 39,22% beim Referenzindex.

STEUERN

Der Fonds ist direkter Grundeigentümer der Liegenschaften. Als solcher ist er für die Immobilienerträge und das Vermögen selbst steuerpflichtig; die auf ihn anwendbaren Steuersätze



Geografische Verteilung der Liegenschaften per 30. Juni 2019



sind in der Regel niedriger als jene für gewöhnliche Steuerzahler. Von Bedeutung ist, dass die Dividende für in der Schweiz wohnhafte Anteilhaber weder direkten Steuern noch der Verrechnungssteuer unterliegt, da der Fonds sämtliche Steuern begleicht.

Die an die Anteilhaber ausgeschütteten Dividenden unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Nur die Kapitalerträge sowie die Kapitalkomponente des Fondsvermögens werden bei den Anteilhabern besteuert. Daher ist die für das 58. Geschäftsjahr ausgeschüttete Dividende von CHF 5.20 pro Anteil für in der Schweiz wohnhafte Anleger steuerfrei.

Auf Vermögensebene betrug der massgebliche Steuerwert per 31. Dezember 2018 CHF 0.03, wohingegen sich der Börsenwert auf CHF 244.30 pro Anteil belief.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Anlagen in den Fonds Solvalor 61 Anteilhabern zahlreiche Vorteile bieten: Investitionen in einen hochwertigen Immobilienbestand, eine spürbare Diversifizierung in den urbanen Zentren der Westschweiz, professionelle Bewirtschaftung des Immobilienbestands, Absicherung gegen einen möglichen Zinsanstieg, Handelbarkeit der Anteile an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange, Zürich) und nicht zuletzt eine echte Steueroptimierung.

IMMOBILIENBESTAND

Anlagestrategie

Im Zentrum unserer Anlagestrategie stehen Wohnimmobilien in Stadtgebieten der Westschweiz. Angesichts der starken Nachfrage seitens der Anleger am Markt für Bestandswohnimmobilien reicht die erwartete Rendite für das Qualitätsniveau unseres Fonds nicht mehr aus. Demzufolge liegen Anlagechancen heute unabhängig von der Verdichtung des vorhandenen Immobilienbestands eher in der Entwicklung von Immobilienprojekten.

Verwaltungsstrategie des Immobilienbestands

Die aktive Strategie für die Verwaltung des Immobilienbestands beruht auf einer langfristigen Anlageplanung, die darin besteht, den Wert des Immobilienbestands durch unsere gezielten Investitionen in Aus- oder Umbau ausgewählter Liegenschaften kontinuierlich zu steigern.

Angesichts eines sehr attraktiven Immobilienmarkts, der durch Negativzinsen gestützt wird, konzentriert sich der Fondsverwalter auf Anlagechancen im Bereich der Verdichtung des vorhandenen Immobilienbestands.

Um das vorhandene Potenzial des Immobilienbestands zu ermitteln, wurden alle Gebäude im Immobilienbestand überprüft. Dabei wurden 41 Verdichtungsmöglichkeiten unter den 106 Gebäuden identifiziert, aus denen sich der gesamte Immobilienbestand zusammensetzt. Dieses Potenzial umzusetzen wird von nun an im Hauptfokus des Fonds stehen. Die Vorbereitungen haben begonnen, und der Fonds plant bereits Investitionen von mehr als CHF 110 Mio. innerhalb der nächsten Jahre mit einer daraus folgenden deutlichen Steigerung der Mieteinnahmen. Diese Investitionen werden die Nettoergebnisse des Fonds konsolidieren und primär durch Fremdkapital bei einer angestrebten Verschuldungsquote von 15 % finanziert.

Im Geschäftsjahr in Betrieb genommene Verdichtungsprojekte

Ausbau des Dachgeschosses der Liegenschaft Grancy 49, Lausanne

Durch dieses Dachgeschossausbauprojekt wurde eine modulierbare Bürofläche von 194 m² in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Lausanne geschaffen. Der Mieter bezog die Räumlichkeiten sofort nach Inbetriebnahme der Flächen, d. h. ab dem 1. April 2019 wie vorgesehen. Die Kapitalrendite (ROI) des Dachgeschossausbaus lag bei 5,20 %.

Laufendes Verdichtungsprojekt

Aufstockung der Liegenschaft Liaudoz 46, Pully

Mit diesem Aufstockungsvorhaben werden 3 neue Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von 182 m² in einem Gebäude entstehen, das sich im Herzen eines

Wohnviertels von Pully mit allen Annehmlichkeiten in der Nähe befindet. Die Baubewilligung wird für November 2019 und die Übergabe für das letzte Quartal 2020 erwartet.

Umbau einer Gewerbefläche in Wohnungen in Petit-Lancy 29, Petit-Lancy

Bei diesem Projekt wird eine 200 m² grosse Gewerbefläche in Wohnungen umgewandelt. Durch diese Nutzungsänderung werden die aktuellen Mieteinnahmen optimiert und das Leerstandsrisiko deutlich reduziert. Die Baubewilligung wurde bereits erteilt, und die Übergabe wird für November 2019 erwartet.

Sonstige untersuchte Projekte

Um das Potenzial umzusetzen, das aktuell im Immobilienbestand liegt, werden 11 Gebäude im Rahmen einer Vorprojekt-Prüfung analysiert mit dem Ziel, die Baugesuche so bald als möglich öffentlich aufzulegen.

AUSBLICK

Die Perspektiven für das Wachstum der Mieteinnahmen und des verwalteten Vermögens sind dank der Strategie zur Umsetzung des Verdichtungspotenzials des Immobilienbestands solide. Bei Investitionen von über CHF 110 Mio. zur Verdichtung des vorhandenen Immobilienbestands sollten wir mit einer deutlichen Steigerung der Mieteinnahmen rechnen können. Hinzu kommt die Strategie der kontinuierlichen Aufwertung des Immobilienbestands durch Renovierung der Immobilien auf der Grundlage einer langfristigen Investitionsplanung.

Die Finanzierung dieser Investitionen wird hauptsächlich durch die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen, was vor dem Hintergrund negativer bzw. langfristig niedriger Zinssätze interessant ist. Der Fonds hat derzeit eine Verschuldung von 5,8% bei einer angestrebten Verschuldungsquote von 15 %. Ziel ist es, einer der Fonds mit der geringsten Verschuldung am Markt zu bleiben. Das mit einer Zinserhöhung verbundene Risiko ist gering und garantiert, dass auch in Zukunft mit einer gleichbleibenden Dividendenausschüttung gerechnet werden kann. Das Wertschöpfungspotenzial des Immobilienbestands kann so nicht nur ausgebaut werden, sondern zugleich hält der Fonds sich auch alle Möglichkeiten offen, von einer Erholung des Westschweizer Immobilienmarkts gezielt zu profitieren.

Angesichts eines möglichen Angebotsüberhangs am Wohnungsmarkt bietet der Fonds Solvalor 61 Anlegern eine Absicherung für die Zukunft, sowohl aufgrund der Qualität der Lage des Immobilienbestands als auch aufgrund einer erheblichen Mietreserve.



2

04

VERMÖGENSRECHNUNG

	30. Juni 2019		30. Juni 2018	
	Verkehrswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%
Aktiv				
Bankguthaben				
Sichtguthaben	12'178'626.27	1.25 %	7'345'013.60	0.78 %
Liegenschaften nach Kategorie :				
Wohngebäude	919'950'000.00	94.56 %	897'962'000.00	95.02 %
Gebäude mit gemischter Nutzung	37'168'000.00	3.82 %	36'248'000.00	3.84 %
Total Liegenschaften	957'118'000.00	98.38 %	934'210'000.00	98.87 %
Sonstige Aktiven	3'563'552.20	0.37 %	3'361'593.80	0.36 %
Gesamtvermögen des Fonds	972'860'178.47	100.00 %	944'916'607.40	100.00 %
Passiv				
Kurzfristige Verbindlichkeiten nach Kategorie :				
Kurzfristige zinstragende Hypotheken und andere hypothekarisch besicherte Verbindlichkeiten	55'000'000.00	5.65 %	43'000'000.00	4.55 %
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	7'206'142.54	0.74 %	8'593'758.95	0.91 %
Total Passiven	62'206'142.54	6.39 %	51'593'758.95	5.46 %
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	910'654'035.93	93.60 %	893'322'848.45	94.54 %
Geschätzte Liquidationssteuern	(18'819'786.89)	(1.93 %)	(16'221'776.81)	(1.72 %)
Nettofondsvermögen	891'834'249.04	91.67 %	877'101'071.64	92.82 %
Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile	4'501'610		4'501'610	
Nettoinventarwert pro Anteil	198.11		194.84	
Angaben zur Bilanz				
Betrag der Amortisationsfonds auf Immobilien	14'182'543.86		13'625'443.86	
Gesamtversicherungswert des Portfolios	759'838'765.48		744'272'056.38	



VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

	2018/2019	2017/2018
	CHF	CHF
Vermögen		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	877'101'071.64	870'519'919.06
Dividendenausschüttung		
Dividende 2016/2017 (Coupon Nr. 87)		(23'408'372.00)
Dividende 2017/2018 (Coupon Nr. 88)	(23'408'372.00)	
Saldo der Anteilsbewegungen	0.00	0.00
Gesamtergebnis für den die Berichtsperiode	38'141'549.40	29'989'524.58
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	<u>891'834'249.04</u>	<u>877'101'071.64</u>
Bewegungen der im Umlauf befindlichen Anteile		
Im Umlauf befindliche Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	4'501'610	4'501'610
Während der Berichtsperiode zurückgenommene Anteile	0	0
Während der Berichtsperiode ausgegebene Anteile	0	0
Im Umlauf befindliche Anteile am Ende der Berichtsperiode	4'501'610	4'501'610
Anzahl der auf Ende der nächsten Berichtsperiode gekündigten Anteile	Keine	Keine



ERFOLGSRECHNUNG UND VERWENDUNG DES VERFÜGBAREN NETTOERGNISSES

	2018/2019	in % der Mieten	2017/2018	en % der Mieten
ERTRÄGE		CHF		CHF
Mietzinseinnahmen	52'785'411.30	100.00 %	51'431'076.30	100.00 %
Gutgeschriebene Marchzinsen	28'779.15	0.05 %	7'647.50	0.01 %
Sonstige Erträge	296'262.87	0.56 %	400'474.51	0.78 %
Auflösung(en) der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	264'354.00	0.50 %	0.00	0.00 %
Total Erträge	53'374'807.32	101.11 %	51'839'198.31	100.79 %
AUFWAND				
Hypothekarzinsen und Verzinsung der hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	264'907.40	0.50 %	280'234.75	0.54 %
Unterhalt und Reparaturen				
- Ordentlich	3'020'548.41	5.72 %	2'744'433.73	5.34 %
- Ausserordentlich	1'615'817.50	3.06 %	1'823'338.90	3.55 %
Liegenschaftsverwaltung nach Kategorie:				
- Liegenschaftskosten (Wasser, Elektrizität, Hauswartung, Reinigung, Versicherungen usw.)	4'523'709.26	8.57 %	4'342'155.34	8.44 %
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	1'830'361.75	3.47 %	1'809'934.35	3.52 %
- Verwaltungsaufwand	3'502'381.96	6.64 %	3'410'895.02	6.63 %
Abschreibungen auf Liegenschaften	561'127.29	1.06 %	632'131.68	1.23 %
Direkte Steuern	10'290'266.03	19.48 %	9'677'392.75	18.82 %
Schätzungs- und Revisionsaufwand	171'613.75	0.33 %	160'064.60	0.31 %
Bankgebühren	30'215.66	0.06 %	31'584.59	0.06 %
Veröffentlichungs- und Druckkosten	76'564.15	0.15 %	96'364.95	0.19 %
Reglementarische Vergütung:				
- an die Fondsleitung	2'825'516.00	5.35 %	2'540'320.00	4.94 %
- an die Depotbank	510'103.85	0.97 %	555'433.85	1.08 %
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	56'736.00	0.11 %	0.00	0.00 %
Total Aufwand	29'279'869.01	55.47 %	28'104'284.51	54.65 %
Nettoerfolg	24'094'938.31	45.64 %	23'734'913.80	46.14 %
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00		0.00	
Realisierter Erfolg	24'094'938.31		23'734'913.80	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste, einschliesslich Liquidationssteuern	14'046'611.09		6'254'610.78	
Gesamterfolg	38'141'549.40		29'989'524.58	
VERWENDUNG DES ERFOLGS				
Realisierter Erfolg des Geschäftsjahres	24'094'938.31		23'734'913.80	
Vortrag des ordentlichen Erfolgs aus dem Vorjahr	539'462.16		212'920.36	
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	12'018.77		12'018.77	
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	24'646'419.24		23'959'852.93	
AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER				
Gesamt ausgeschüttete Dividenden	23'408'372.00		23'408'372.00	
Dividende pro Anteil	5.20		5.20	
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG				
Ordentlicher Erfolg	1'226'028.47		539'462.16	
Kapitalgewinn	12'018.77		12'018.77	
Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg	1'238'047.24		551'480.93	

07

AUFGLIEDERUNG BEI FÄLLIGKEIT AM 31. OKTOBER 2019 UND ZAHLSTELLEN FÜR DIE DIVIDENDEN

AUFGLIEDERUNG	PRO ANTEIL	TOTAL
Ausschüttung an die Anteilsinhaber gegen Vorweisung bei Fälligkeit am 31. Oktober 2019:	CHF	CHF
- Dividende 2018/2019 (Coupon Nr. 89):		
Ordentlicher Erfolg des laufenden Berichtszeitraums	5.20	23'408'372.00
Zugunsten der Anteilsinhaber	brutto 5.20	brutto 23'408'372.00

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

Zahlstellen für die Coupons

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

08

IM BERICHTSJAHR GETÄTIGTE KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

VERKÄUFE

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

LISTE DER WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2018/2019 ZWISCHEN ZWEI IMMOBILIENFONDS GETÄTIGTEN TRANSAKTIONEN, SOWEIT DIESE FONDS VON DERSELBEN FONDSLEITUNG ODER VON EINER DIESER NAHE- STEHENDEN FONDSLEITUNG VERWALTET WERDEN

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 30. JUNI 2019

LAUFENDE HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 30. JUNI 2019				
Kreditart	Laufzeit von bis		Betrag CHF	Zins- satz
Verbindlichkeit unter einem Jahr :				
Typ fix	30.04.2019	05.07.2019	55'000'000.00	0.50 %
Total der kurzfristigen zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten			55'000'000.00	
HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN MIT FÄLLIGKEIT VOR DEM JAHRESABSCHLUSS				
Kreditart	Laufzeit von bis		Betrag CHF	Zins- satz
Verbindlichkeit unter einem Jahr :				
Typ fix	01.06.2018	31.08.2018	43'000'000.00	0.55 %
Typ fix	01.09.2018	29.10.2018	43'000'000.00	0.55 %
Typ fix	30.10.2018	28.02.2019	43'000'000.00	0.50 %
Typ fix	01.11.2018	28.02.2019	12'000'000.00	0.50 %
Typ fix	01.03.2019	30.04.2019	55'000'000.00	0.50 %

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

Art der Verbindlichkeit	Datum	Betrag CHF
Erwerb von Liegenschaften	30.06.2019	0.0 mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.06.2019	9.2 mio.

LISTE DER VOM FONDS PER 30. JUNI 2019 GEHALTENEN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Keine



10

WEITERE INFORMATIONEN

LISTE DER MIETER MIT MIETZINSEINNAHMEN VON ÜBER 5 %

Per 30. Juni 2019 trug kein Mieter 5% oder mehr zu den Mieteinnahmen bei.

VERÄNDERUNGEN DES BÖRSENKURSES

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

BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE UND GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG DES NETTOINVENTARWERTS

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

Diese Bewertung beruht auf einer Einzelanalyse der jeweiligen Liegenschaften unter Einbezug ihrer spezifischen Eigen-

schaften und ihrer Umwelt, um die Aufwendungen und die Erträge auf fünf Jahre vorherzusagen. Die Abzinsung dieser Mittelflüsse sowie des Restwerts ergeben den Verkehrswert.

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

Per 30. Juni 2019 betrug der Verkehrswert des gesamten Liegenschaftsvermögens CHF 957'118'000.- und lag somit um CHF 22'908'000.- bzw. 2,45% über dem Vorjahreswert, namentlich aufgrund der Investitionen in den Immobilienbestand. Der bei der Berechnung des Werts der Liegenschaften angewandte Diskontierungssatz variiert zwischen 3,55% und 5,02%, im vorangegangenen Geschäftsjahr lag er zwischen 3,54% und 5,05%. Damit beträgt der durchschnittliche Satz derzeit 4,28%, gegenüber 4,30% im Vorjahr.

Das Verhältnis zwischen den Nettomieteträgen des gesamten Fonds (ohne Heizkosten) und der Immobilienbewertung lag per 30. Juni 2019 bei 5,62% gegenüber 5,72% im Vorjahr.

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

Vergütung an die Fondsleitung

		Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
- für die Verwaltungsgebühr	Art. 5, Ziff. 3	1.00 %	0.30 % ¹ 0.25 % ²
- für den Ausgabeaufschlag	Art. 5, Ziff. 3	5.00 %	Keine Emission
- für die Rücknahmegebühr	Art. 5, Ziff. 3	4.00 %	Keine Rücknahmen
- für Gebühren bei Ankauf/Verkauf von Liegenschaften	Art. 5, Ziff. 3	3.00 %	Kein An-/Verkauf
- für Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten	Art. 5, Ziff. 3	3.00 %	3.00 %
- für Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Renovations- oder Umbauarbeiten	Art. 5, Ziff. 3	SIA-Tarife	11.00 %
- für die Liegenschaftsverwaltung	Art. 5, Ziff. 3	6.00 %	6.00 %

Vergütungen an die Depotbank

- Spesen für Lieferung von Fondsanteilen	Art. 5, Ziff. 3	0.10 %	0.044 % ¹ 0.055 % ²
- für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung	Art. 5, Ziff. 3	0.50 %	0.50 %

¹ ab dem 01.01.2018 ² bis dem 31.12.2017

OFFENLEGUNG DER VERWALTUNGSGEBÜHR

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

11 INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS PER 30. JUNI 2019

LAUSANNE

	Aloys-Fauquez 87	Beaumont 82 * Sallaz 58	Béthusy 26	Chandieu 22	Cour 21/23	Dapples 34 A à G	Fantaisie 6
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Gemischte Bauten	Wohnbauten
Wohnungen	28	28	14	32	34	3	15
Komm. Fläche	509 m ²	/	/	143 m ²	/	599 m ²	48 m ²
Bruttoerlöse	646'987	862'720	299'208	468'871	596'830	223'440	301'080
Mietertrag	655'644	893'256	299'208	470'112	606'120	223'428	307'860
Gestehungskosten	8'782'727	13'874'778	3'586'925	5'957'503.-	10'269'269	2'579'542	4'593'855
Verkehrswert	10'572'000	16'545'000	5'039'000	8'593'000	10'980'000	3'588'000	5'513'000
Rendite	6.20%	5.40%	5.94%	5.47%	5.52%	6.23%	5.58%
Jährl. Leerstände	1.37%	4.27%	0.00%	0.00%	1.84%	0.20%	1.00%
Leerstände 06.19	0.22%	1.07%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

	Floréal 1	Floréal 12/Voltaire 7	Floréal 14	Fraise 12	France 80	France 87	Galliard 2
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	13	32	13	12	9	11	11
Komm. Fläche	/	/	/	476 m ²	110 m ²	/	149 m ²
Bruttoerlöse	258'810	688'552	275'334	419'988	174'000	268'218	242'568
Mietertrag	259'224	701'124	277'224	419'988	174'000	268'968	242'832
Gestehungskosten	3'995'020	10'110'247	3'950'873	5'420'959	2'643'623	4'160'120	1'852'672
Verkehrswert	4'658'000	11'811'000	4'317'000	6'838'000	3'081'000	4'513'000	4'280'000
Rendite	5.57%	5.94%	6.42%	6.14%	5.65%	5.96%	5.67%
Jährl. Leerstände	0.00%	0.19%	0.61%	0.00%	0.00%	0.28%	0.00%
Leerstände 06.19	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.67%	0.00%

	Gare 36	Gare 38	Gare 40	Gare 42	Grancy 20	Grancy 47/49	Grotte 5
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Gemischte Bauten	Gemischte Bauten	Wohnbauten
Wohnungen	16	15	31	27	18	17	14
Komm. Fläche	110 m ²	86 m ²	/	/	663 m ²	1'169 m ²	60 m ²
Bruttoerlöse	287'298	251'166	446'731	386'669	694'451	719'993	541'006
Mietertrag	294'648	255'096	453'456	387'144	697'908	759'360	543'240
Gestehungskosten	2'399'551	2'203'753	3'622'954	3'105'853	7'411'239	11'727'206	7'928'672
Verkehrswert	5'175'000	4'476'000	7'895'000	7'167'000	11'412'000	13'032'000	10'266'000
Rendite	5.69%	5.70%	5.74%	5.40%	6.12%	5.83%	5.29%
Jährl. Leerstände	0.00%	0.00%	0.08%	0.00%	0.00%	0.10%	0.34%
Leerstände 06.19	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.19%	0.00%

LAUSANNE (Fortsetzung)

	Grotte 7	Grotte 9	Jurigoz 4	Juste-Olivier 19	Liseron 1A/1F *	Lucinge 2	Marc-Dufour 1
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Gemischte Bauten
Wohnungen	13	11	14	14	6	21	5
Komm. Fläche	/	/	/	/	/	/	260 m ²
Bruttoerlöse	466'632	421'784	240'036	283'774	301'620	493'244	220'908
Mietertrag	466'632	424'164	240'036	295'524	301'620	494'976	220'248
Gestehungskosten	6'977'984	6'264'589	3'700'675	4'274'030	4'956'632	4'900'645	3'044'955
Verkehrswert	8'786'000	7'868'000	4'098'000	5'329'000	5'415'000	9'102'000	3'765'000
Rendite	5.31 %	5.39 %	5.86 %	5.55 %	5.57 %	5.44 %	5.85 %
Jährl. Leerstände	0.00 %	0.56 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.06 %
Leerstände 06.19	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

	Mon-Loisir 5	Ouchy 64	Platanes 1/3	Platanes 5/7	Platanes 9/11	Platanes 13/15	Rambert 14
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	9	39	16	11	13	12	9
Komm. Fläche	/	164 m ²	/	/	/	/	/
Bruttoerlöse	137'208	664'473	247'980	224'822	212'455	209'460	139'452
Mietertrag	137'208	669'348	251'112	226'284	213'012	209'460	139'452
Gestehungskosten	1'435'709	8'702'833	3'629'490	3'080'623	2'855'986	2'954'677	1'278'322
Verkehrswert	2'548'000	11'871'000	4'500'000	3'993'000	3'797'000	3'624'000	2'187'000
Rendite	5.38 %	5.64 %	5.58 %	5.67 %	5.61 %	5.78 %	6.38 %
Jährl. Leerstände	0.00 %	0.00 %	0.11 %	0.24 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Leerstände 06.19	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.53 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

	Rambert 18	Reposoir 10	Reposoir 14 B	Ruchonnet 7/9	Sainte-Luce 6	Sainte-Luce 8	Victor-Ruffy 12
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	7	13	13	20	15	20	23
Komm. Fläche	/	/	/	337 m ²	/	/	/
Bruttoerlöse	131'628	243'643	172'761	542'120	203'487	309'341	361'882
Mietertrag	131'628	249'768	173'040	544'620	205'716	315'468	366'792
Gestehungskosten	2'085'881	3'329'030	2'618'726	7'413'624	1'666'816	2'172'826	4'962'610
Verkehrswert	2'323'000	4'370'000	2'929'000	7'360'000	3'540'000	5'622'000	6'518'000
Rendite	5.67 %	5.72 %	5.91 %	7.40 %	5.81 %	5.61 %	5.63 %
Jährl. Leerstände	0.00 %	0.51 %	0.00 %	0.46 %	0.82 %	0.77 %	0.79 %
Leerstände 06.19	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	1.75 %	1.14 %	0.00 %

	LAUSANNE (Fortsetzung)		LA TOUR-DE-PEILZ		LE MONT-SUR-LAUSANNE		CHAVANNES-PRES-RENNES	
	Victor-Ruffly 14	Victor-Ruffly 75	Vassin 38/40	Champs-Meurnier 1/3/5	Champs-Meurnier 7/9	Champs-Meurnier 11/13/15	Blancherie 14 à 24	
								
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	
Wohnungen	26	8	24	24	18	47	80	
Komm. Fläche	/	/	130 m ²	/	/	/	597 m ²	
Bruttoerlöse	404'795	146'520	366'140	754'245	575'808	1'464'853	1'439'598	
Mietertrag	411'084	146'520	367'620	800'844	595'008	1'495'457	1'490'724	
Gestehungskosten	5'382'964	2'139'572	6'272'227	14'140'323	10'222'091	27'216'970	15'641'931	
Verkehrswert	6'799'000	2'461'000	7'132'000	14'460'000	10'540'000	27'237'000	25'382'000	
Rendite	6.05 %	5.95 %	5.15 %	5.54 %	5.65 %	5.49 %	5.87 %	
Jährl. Leerstände	0.25 %	0.00 %	0.02 %	7.25 %	3.33 %	2.30 %	3.05 %	
Leerstände 06.19	0.00 %	0.00 %	0.00 %	4.66 %	3.23 %	1.11 %	3.87 %	
	ECUBLENS		GLAND		LUTRY		MORGES	
	Préfaully 25 B/C	Bois 8	Ruttet 1, 2 à 12	Toises 3	Dr Yersin 5	Dr Yersin 7	Dr Yersin 9	
								
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Gemischte Bauten	
Wohnungen	45	27	84	30	10	10	9	
Komm. Fläche	/	203 m ²	/	/	/	/	535 m ²	
Bruttoerlöse	845'756	387'877	1'621'803	496'420	215'793	204'636	325'212	
Mietertrag	859'080	388'824	1'632'876	496'980	215'028	204'636	325'212	
Gestehungskosten	12'914'438	5'342'027	21'097'758	4'068'858	3'252'140	2'850'841	5'114'152	
Verkehrswert	14'123'000	6'899'000	28'491'000	9'097'000	3'413'000	3'387'000	5'371'000	
Rendite	6.08 %	5.64 %	5.73 %	5.46 %	6.30 %	6.04 %	6.05 %	
Jährl. Leerstände	1.51 %	0.18 %	1.06 %	0.10 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	
Leerstände 06.19	1.27 %	0.00 %	1.49 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	
	NYON			PRILLY			PULLY	
	Dr Yersin 11	Pré-Fleuri 13/15/17	St-Cergue 4 B	Coudraie 7/9/11	Platane 5	Platane 6	Fau-Blanc 3/5	
								
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	
Wohnungen	18	24	20	28	17	24	13	
Komm. Fläche	/	/	110 m ²	/	/	/	/	
Bruttoerlöse	348'300	348'816	310'604	437'512	277'325	546'252	305'984	
Mietertrag	348'300	349'903	312'516	441'256	285'012	549'072	318'132	
Gestehungskosten	4'865'031	4'750'440	4'278'557	6'091'030	3'907'781	8'296'897	4'897'984	
Verkehrswert	5'937'000	6'038'000	5'468'000	7'709'000	4'983'000	9'722'000	5'239'000	
Rendite	5.87 %	5.80 %	5.72 %	5.72 %	5.72 %	5.65 %	6.07 %	
Jährl. Leerstände	0.00 %	0.00 %	0.58 %	0.08 %	0.76 %	0.50 %	2.40 %	
Leerstände 06.19	0.00 %	0.00 %	7.04 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	5.42 %	

PULLY (Fortsetzung)

REGENS

Liaudoz 46

Plateires 2

Somais 18/20

Somais 22/24

Longemalle 12/14



	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	28	9	12	12	60
Komm. Fläche	/	/	/	/	/
Bruttoerlöse	366'990	285'046	238'362	256'551	860'812
Mietertrag	371'280	287'244	240'012	257'676	868'404
Gestehungskosten	5'274'483	3'120'158	2'865'338	2'992'359	9'286'095
Verkehrswert	4'946'000	5'104'000	4'270'000	4'680'000	15'442'000
Rendite	7.51 %	5.63 %	5.62 %	5.51 %	5.62 %
Jährl. Leerstände	0.92 %	0.07 %	0.41 %	0.16 %	0.41 %
Leerstände 06.19	0.65 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.46 %

ST-SULPICE

YVERDON

WAADT

Ochettaz 27 A

Ochettaz 29 A

Ochettaz 33

Fontenay 11



	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	9	9	12	22
Komm. Fläche	/	/	/	/
Bruttoerlöse	219'353	211'926	410'115	280'890
Mietertrag	241'620	216'876	434'040	282'140
Gestehungskosten	2'316'492	2'642'033	7'119'019	4'099'847
Verkehrswert	3'078'000	2'738'000	8'200'000	4'750'000
Rendite	7.85 %	7.92 %	5.29 %	5.94 %
Jährl. Leerstände	7.45 %	2.06 %	6.02 %	0.14 %
Leerstände 06.19	5.36 %	1.99 %	0.00 %	0.00 %

Zahlen für den Kanton

Wohnungen	1'456
Geschäftsflächen	61
Mietertrag	30'699'324
Gestehungskosten	414'943'838
Verkehrswert	532'392'000
Rendite	5.77 %
Verkehrswert	
in % des Fonds	55.63 %
Leerstand Periode	1.13 %
Leerstand 06.19	0.82 %

BERN

KÖNIZ

OSTERMUNDIGEN

BERN

Seftigenstrasse
50 à 58

Funkstrasse
105/107/109

Dr.-Zuber-Strasse
4/4A/4B/4C

Dr.-Zuber-Strasse
6/6A/6B



	Berne	Berne	Berne	Berne
Kanton	Berne	Berne	Berne	Berne
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	60	72	71	30
Komm. Fläche	/	/	/	/
Bruttoerlöse	981'326	1'333'428	1'624'740	717'890
Mietertrag	993'271	1'375'764	1'802'640	790'140
Gestehungskosten	18'102'913	23'096'246	39'071'920	17'113'317
Verkehrswert	18'019'000	24'488'000	39'753'000	17'507'000
Rendite	5.51 %	5.62 %	4.53 %	4.51 %
Jährl. Leerstände	1.00 %	3.10 %	10.11 %	9.42 %
Leerstände 06.19	2.48 %	3.42 %	6.56 %	4.18 %

Zahlen für den Kanton

Wohnungen	233
Geschäftsflächen	1
Mietertrag	4'961'815
Gestehungskosten	97'384'397
Verkehrswert	99'767'000
Rendite	4.97 %
Verkehrswert	
in % des Fonds	10.42 %
Leerstand Periode	6.24 %
Leerstand 06.19	4.49 %

FREIBURG

FREIBURG

Schiffenen 3

Schiffenen 5

Schiffenen 8/10/12

Schiffenen 9/9A/11

Schiffenen
40/42/44



Kanton	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Fribourg
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	15	15	45	38	44
Komm. Fläche	108 m ²	/	37 m ²	/	/
Bruttoerlöse	234'915	216'174	664'956	607'240	688'113
Mietertrag	235'260	216'324	691'656	606'936	697'704
Gestehungskosten	4'478'210	4'185'202	13'145'293	11'808'687	13'472'385
Verkehrswert	4'211'000	3'956'000	13'079'000	12'257'000	13'675'000
Rendite	5.59%	5.47%	5.29%	4.95%	5.10%
Jährl. Leerstände	0.13%	0.07%	3.35%	0.00%	0.87%
Leerstände 06.19	0.38%	0.00%	2.72%	0.00%	0.26%

Zahlen für den Kanton

Wohnungen	157
Geschäftsflächen	2
Mietertrag	2'447'880
Gestehungskosten	47'089'778
Verkehrswert	47'178'000
Rendite	5.19%
Verkehrswert in % des Fonds	4.93%
Leerstand Periode	1.21%
Leerstand 06.19	0.88%

GENÈVE

Asters 18

Asters 20

Athénée 23

Aubépine 12

Chandieu 7

Chandieu 9

Charles-Page 11



Kanton	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	38	42	31	13	21	14	27
Komm. Fläche	532 m ²	/	/	/	162 m ²	114 m ²	/
Bruttoerlöse	499'666	454'555	435'509	239'868	499'138	462'100	381'686
Mietertrag	509'153	455'142	438'024	241'218	508'080	463'104	387'696
Gestehungskosten	6'364'804	5'872'168	5'427'206	3'115'456	7'223'082	6'687'214	4'342'131
Verkehrswert	8'304'000	7'367'000	8'733'000	4'511'000	8'734'000	8'022'000	6'860'000
Rendite	6.13%	6.18%	5.02%	5.35%	5.82%	5.77%	5.65%
Jährl. Leerstände	0.39%	0.04%	0.00%	0.56%	0.08%	0.00%	0.36%
Leerstände 06.19	0.00%	0.00%	0.00%	1.12%	0.00%	0.00%	0.00%

Charles-Page 17

Chevillarde
16/16 A/16 B

Fins 13

Gilbert-Trollet 10/12

Maladière 9

Malagnou 4

Malagnou 8



Kanton	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	29	33	12	22	36	16	15
Komm. Fläche	76 m ²	/	/	/	/	48 m ²	179 m ²
Bruttoerlöse	394'179	969'765	445'172	772'258	510'613	561'675	517'296
Mietertrag	398'724	976'344	448'164	785'112	518'344	550'500	531'396
Gestehungskosten	4'512'198	13'134'142	5'020'416	10'749'206	7'220'613	6'660'841	7'188'704
Verkehrswert	6'777'000	16'640'000	7'616'000	13'193'000	9'777'000	10'016'000	9'844'000
Rendite	5.88%	5.87%	5.88%	5.95%	5.30%	5.50%	5.40%
Jährl. Leerstände	0.22%	0.31%	0.13%	1.53%	0.35%	0.00%	2.82%
Leerstände 06.19	0.00%	0.25%	0.00%	1.15%	0.00%	0.00%	0.00%

	GENF (Fortsetzung)				GRAND-LANCY	PETIT-LANCY	
	Peschier 22	Voisins 5	Marignac 1/3	Micheli-du-Crest 1	Orangerie 6	Palettes 13	Bac 10/14 + Petit-Lancy 27/29
							
Kanton	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève	Genève
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	28	18	43	11	19	21	145
Komm. Fläche	/	148 m ²	/	215 m ²	/	/	1'022 m ²
Bruttoerlöse	825'065	522'402	1'018'789	440'513	286'970	562'773	2'457'088
Mietertrag	828'120	522'354	1'059'000	452'220	290'832	571'788	2'510'165
Gestehungskosten	10'425'668	6'762'171	16'316'766	3'930'571	4'478'596	7'021'884	35'709'021
Verkehrswert	15'917'000	8'427'000	19'824'000	8'650'000	5'247'000	8'103'000	45'746'000
Rendite	5.20%	6.20%	5.34%	5.23%	5.54%	7.06%	5.49%
Jährl. Leerstände	0.18%	0.00%	1.85%	0.42%	1.00%	1.51%	1.94%
Leerstände 06.19	0.00%	0.00%	0.11%	0.00%	0.00%	0.00%	1.83%

	VERSOIX				GENEVE
	Petit-Lancy 31/31 B	Sauverny 23 à 31	Petit-Monfleury 16/18	Petit-Monfleury 14/20/22	
					
Kanton	Genève	Genève	Genève	Genève	Zahlen für den Kanton Wohnungen 738 Geschäftsflächen 18 Mietertrag 15'692'744 Gestehungskosten 214'489'555 Verkehrswert 277'781'000 Rendite 5.65% Verkehrswert in % des Fonds 29.02% Leerstand Periode 1.02% Leerstand 06.19 1.12%
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	
Wohnungen	24	30	16	34	
Komm. Fläche	/	52 m ²	/	/	
Bruttoerlöse	399'408	541'143	488'968	793'114	
Mietertrag	411'984	547'476	486'240	801'564	
Gestehungskosten	7'036'541	7'821'505	7'727'131	13'741'519	
Verkehrswert	6'842'000	9'600'000	8'658'000	14'373'000	
Rendite	6.02%	5.70%	5.62%	5.58%	
Jährl. Leerstände	3.05%	0.72%	2.60%	1.05%	
Leerstände 06.19	11.18%	1.12%	10.30%	1.42%	

			Total
Typ	Wohnbauten	Gemischte Bauten	
Wohnungen	2'532	52	2'584
Komm. Fläche	5'925 m ²	3'226 m ²	9'151 m ²
Bruttoerlöse	50'601'408	2'184'003	52'785'411
Mietertrag	51'575'607	2'226'156	53'801'763
Gestehungskosten	744'030'474	29'877'094	773'907'568
Verkehrswert	919'950'000	37'168'000	957'118'000
Rendite	5.61%	5.99%	5.62%
Jährl. Leerstände	1.64%	0.06%	1.57%
Leerstände 06.19	1.30%	0.06%	1.25%

Komm. Fläche: kommerzielle Fläche

Bruttoerlöse: Bruttoerlöse (CHF)

Mietertrag: Mieterträge der Berichtsperiode 30.06.2019 (CHF)

Gestehungskosten: Gestehungskosten (CHF)

Verkehrswert: Verkehrswert (CHF)

RENDITE: Verhältnis von Mietertrag zu Verkehrswert (%)

* Wohnbauten im Baurecht

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die kommerziellen Flächen insgesamt lediglich 3.69% zum gesamten Mietertrag beitragen.

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solvalor fund management SA,
Lausanne

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Solvalor 61

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Solvalor 61, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Kapitel 1, 2 und 4 bis 11 des Jahresberichts) für das am 30. Juni 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

PricewaterhouseCoopers SA

Philippe Bochud
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marc-Olivier Cadoche
Revisionsexperte

Lausanne, 24. Oktober 2019

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

Daher ist es ausschliesslich diese Ausführung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.



SOLVALOR
FUND
MANAGEMENT