



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

JAHRESBERICHT 2019-20





INHALT

| | | |
|---|-----------|--|
| DER FONDS REALSTONE SWISS PROPERTY SETZT SICH FÜR DIE NACHHALTIGKEIT EIN | 01 | |
| ORGANE UND FONDSLEITUNG der Solvalor fund management SA | 02 | |
| KENNZAHLEN | 03 | |
| JAHRESBERICHT für das Geschäftsjahr 2019 - 2020 | 04 | |
| VERMÖGENSRECHNUNG | 05 | |
| VERÄNDERUNG des Nettofondsvermögens | 06 | |
| ERFOLGSRECHNUNG und Verwendung des verfügbaren Nettoergebnisses | 07 | |
| AUFGLIEDERUNG bei Fälligkeit am 30. Oktober 2020 und Zahlstellen für die Coupons | 08 | |
| | 09 | IM BERICHTSJAHR GETÄTIGTE KÄUFE und verkäufe |
| | 10 | HYPOTHEKEN und andere Verbindlichkeiten per 30. Juni 2020 |
| | 11 | MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGER |
| | 12 | WEITERE INFORMATIONEN |
| | 13 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG |
| | 14 | INVENTAR des Fondsvermögens per 30. Juni 2020 |
| | 15 | IN ENTWICKLUNG: Grundstücke und Bauvorhaben im Eigentum per 30. Juni 2020 |
| | 16 | KURZBERICHT der Revisionsstelle |



+ durable

01

REALSTONE GROUP ENGAGIERT SICH FÜR NACHHALTIGKEIT

Der Immobiliensektor gehört zu den grössten Energieverbrauchern und ist für einen wesentlichen Teil der CO₂-Emissionen verantwortlich. Realstone Group ist sich dieser Herausforderung bewusst und legt Wert auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen und eine Optimierung der ökologischen Prozesse. Deshalb sind die ESG-Standards (Umwelt, Soziales und Governance) ein fester Bestandteil ihrer DNA.

«WIR VERPFLICHTEN UNS ZU EINEM VERANTWORTUNGSBEWUSSTEN GESCHÄFTSGEBAREN UND KONKRETEN MASSNAHMEN FÜR EINE NACHHALTIGE GESELLSCHAFT!»,

Esteban Garcia, Gründer Realstone Group

Im April 2020 ist Realstone Group als erster Schweizer Akteur der Immobilienbranche der Global Compact Initiative der UNO beigetreten.

Dieses klare Bekenntnis hat die Fondsleitung zur Bildung einer Arbeitsgruppe veranlasst, die ihre eigenen Ziele für nachhaltige Entwicklung vorgeben und verfolgen soll. Den Rahmen dieses Engagements bilden die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDG) der UNO. Auf dieser Grundlage hat Realstone Group eine erste Beurteilung ihrer Umweltbelastung vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Arbeit sind der Tabelle der folgenden Seite zu entnehmen. Sie werden jährlich aktualisiert. Ein Bericht über die Entwicklung der getroffenen Massnahmen soll ebenfalls alljährlich veröffentlicht werden.

Auch der Fonds Solvalor 61 wird in diesen Ansatz einbezogen.

Einerseits folgt die Anlagephilosophie dem Grundsatz von «design to users», wonach dem Wohlbefinden der Mieter besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird, durch die Schaffung angenehmer und ergonomischer Lebensräume zur Förderung des sozialen Austauschs. Andererseits werden besondere Anstrengungen im Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung der Gebäude an sich unternommen. Andererseits werden besondere Anstrengungen im Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung der Gebäude selbst unternommen. Dazu gehören unter anderem der Einbau intelligenter Energiezähler zur Sensibilisierung der Mieter für ihren eigenen Verbrauch und für die Umsetzung der Minergie-Standards.

Ausserdem wollen wir mit der Renovation der Liegenschaften und Wohnungen den Immobilienbestand verjüngen, indem der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Gebäude dauerhaft gesenkt und gleichzeitig die Komfortanforderungen unserer Mieter erfüllt werden. So konnten in der Rue de Guye 1-7 in Genf dank der Aufstockung um zwei Geschosse Solarpanels installiert und die Fassade gedämmt werden. Die derzeit laufenden Aufstockungen und Fassadendämmungen im Chemin du Liaudoz 46, Pully, werden auch eine spürbare Reduktion des Energieverbrauchs und damit der CO₂-Emissionen der Liegenschaft zur Folge haben. Bei all unseren Projekten wird – sei es in der Studien-, Planungs- oder Realisierungsphase – auf verschiedene wirtschaftliche und ökologische Aspekte geachtet, namentlich die Reduktion des Energieverbrauchs und die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen.

Ausserdem wurden die von der UNO veröffentlichten SDG in das Immobilien-Leitbild des Fonds einbezogen, das im Einklang mit unserem Umweltengagement stehen muss.

1. Etappe : Welchen Beitrag leisten wir ?

CHANCEN IN BEZUG AUF DIE ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DER VEREINTEN NATIONEN



2. Etappe : Welches Verbesserungspotenzial haben wir ?

| Ziel | Von den Vereinten Nationen definierte Ziele für nachhaltige Entwicklung | Herausforderung | Arbeitsbereiche und Aktionen bei Realstone Group | Möglichkeiten |
|------|---|-----------------|--|---------------|
| 1 | Keine Armut | ○ ○ ○ | Dienstleister und Lieferanten: Einbezug der lokalen Wirtschaft | ● ● ○ |
| 2 | Kein Hunger | ○ ○ ○ | Beschäftigung ortsansässiger Arbeitskräfte | ● ○ ○ |
| 3 | Gesundheit und Wohlergehen | ○ ○ ○ | Mietergerechter Konzeption, Analyse der Endbenutzer der Liegenschaften | ● ○ ○ |
| 4 | Hochwertige Bildung | ○ ○ ○ | Förderung der sozialen Vielfalt und des Generationendialogs: Kindertagesstätten, Wohnungen, Geschäfte, Senioren; Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter | ● ● ○ |
| 5 | Geschlechtergleichheit | ○ ○ ○ | Garantierte Lohngleichheit, sorgfältige Auswahl der Auftragnehmer | ● ● ○ |
| 6 | Sauberes Wasser und Sanitär-einrichtungen | ● ○ ○ | Überwachung des Wasserverbrauchs, verantwortungsbewusster Umgang mit Wasser auf Baustellen | ● ○ ○ |
| 7 | Bezahlbare und saubere Energie | ● ● ● | F&E-Gelegenheiten bei unseren Liegenschaften, Streben nach Optimierung | ● ● ● |
| 8 | Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum | ● ● ○ | Integration der Ziele für nachhaltige Entwicklung zur Beeinflussung unserer Lieferkette | ● ● ○ |
| 9 | Industrie, Innovation und Infrastruktur | ● ● ○ | Verwendung innovativer Technologien bei Bau und Renovation | ● ● ● |
| 10 | Weniger Ungleichheiten | ○ ○ ○ | Soziale und kulturelle Vielfalt in den Arbeiterteams, auf Französisch, Deutsch und Englisch Kommunikation innerhalb der Realstone Group | ● ○ ○ |
| 11 | Nachhaltige Städte und Gemeinden | ● ● ● | Verbesserung unserer Liegenschaften durch Renovationen zur Verringerung des ökologischen Fussabdrucks und Stärkung der sozialen Beziehungen | ● ● ○ |
| 12 | Verantwortungsvoller Konsum und Produktion | ● ● ○ | Nachhaltige Bauten, ökologisch tragbare Materialien, Solaranlagen, verantwortungsvoller Umgang mit und Verringerung von Abfall | ● ● ○ |
| 13 | Massnahmen zum Klimaschutz | ● ● ○ | Nationales Ziel: 2000-Watt-Gesellschaft auf dem Weg zur CO ₂ -Neutralität: Energieeffizienz und Verringerung der CO ₂ -Emissionen unserer Immobilien | ● ● ● |
| 14 | Leben unter Wasser | ● ● ○ | Umweltverantwortliches Handeln der Segelmannschaft Realteam Sailing | ● ○ ○ |
| 15 | Leben an Land | ○ ○ ○ | Landschaft und Biodiversität, Chandolin Boutique Hotel | ● ○ ○ |
| 16 | Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen | ○ ○ ○ | Überwachung der Beziehungen zu lokalen Behörden, Ausbildung in Datenschutz und Korruption | ● ○ ○ |
| 17 | Partnerschaften zur Erreichung der Ziele | ○ ○ ○ | EPFL, RICS, Entwicklung Schweiz, verschiedene Wasserstoff-Förderverbände | ● ● ○ |

Skala: ○ ○ ○ = Neutral, ● ○ ○ = Niedrig, ● ● ○ = Mittel, ● ● ● = Hoch

Schliesslich unterstützt Realstone Group in jeder Hinsicht und ohne Kompromisse die Klimaziele der Schweiz mit Zeithorizont 2030.

Die nachstehende Grafik veranschaulicht die Positionierung der Liegenschaften des Fonds Solvalor 61 im Vergleich zum Durchschnitt des schweizerischen Immobilienbestands und zu den Zielvorgaben des Bundes, um eine Energiekennzahl

(EKZ) von 220 MJ/m² im Jahr 2030 bzw. 110 MJ/m² im Jahr 2050 sowie CO₂-Emissionen von 30 kg/m² im Jahr 2030 bzw. 15 kg/m² im Jahr 2050 zu erreichen.

Es zeigt sich, dass der Mittelwert des Fonds Solvalor 61 mit demjenigen des schweizerischen Immobilienbestands vergleichbar ist. Mit einem aktiven Management der Renovationen strebt Realstone Group eine erhebliche

Reduktion des Energieverbrauchs ihres gesamten Immobilienbestands an, um für ihre Investoren echten Mehrwert zu schaffen. Zur Verbesserung dieser Positionierung wurden bereits verschiedene Arbeiten realisiert. Andere sind geplant, um die Energieeffizienz des Bestands weiter zu verbessern. Wir sind gewillt, zum Erreichen einer 2000-Watt-Gesellschaft beizutragen, wie sie vom Bund bis 2050 angestrebt wird.

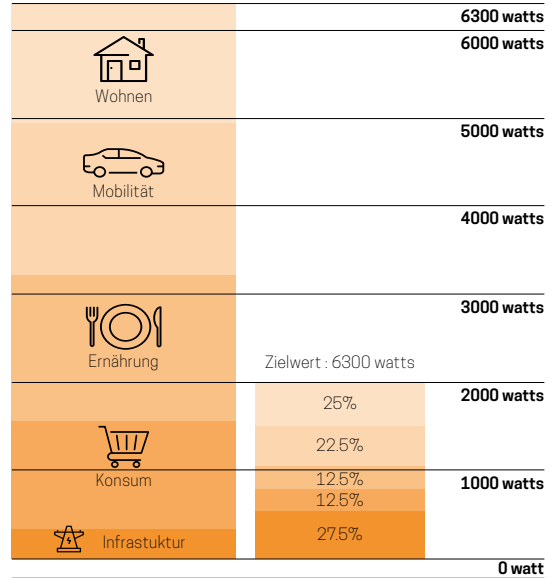
Die nebenstehende Abbildung veranschaulicht, welche Anstrengungen weltweit noch zu unternehmen sind, um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen. Mit dem Beitritt zur Global Impact Initiative der UNO und ihrem Beitrag zur Erreichung dieser Ziele will Realstone Group auf diesem Gebiet eine führende und wegweisende Rolle übernehmen.

Wie ist diese Grafik zu lesen ?

- Die vertikale Achse (CO₂-Emissionen) steht für die Sauberkeit. Die Ergebnisse variieren je nach verwendeter Energiequelle und Verbrauch. Der Wert wird nach SIA-Norm 2031 berechnet und berücksichtigt den Wärmeenergie- und Stromverbrauch der Wohnungen und Gemeinschaftsflächen.
- Die horizontale Achse (Energiekennzahl - EKZ) steht für die Energieeffizienz. Sie wird in Megajoules/m² angegeben und gibt den Energieverbrauch eines Gebäudes zur Deckung seines Wärmebedarfs an (Heizung und Warmwasser). Sie ist von der Gebäudehülle und der Wärmedämmung des Gebäudes sowie von der Art des Heiz- und Reguliersystems abhängig.
- Je mehr sich eine Angabe dem Wert Null annähert, desto sauberer und effizienter ist sie.

2000-WATT-GESELLSCHAFT

Istwert : 6300 watts



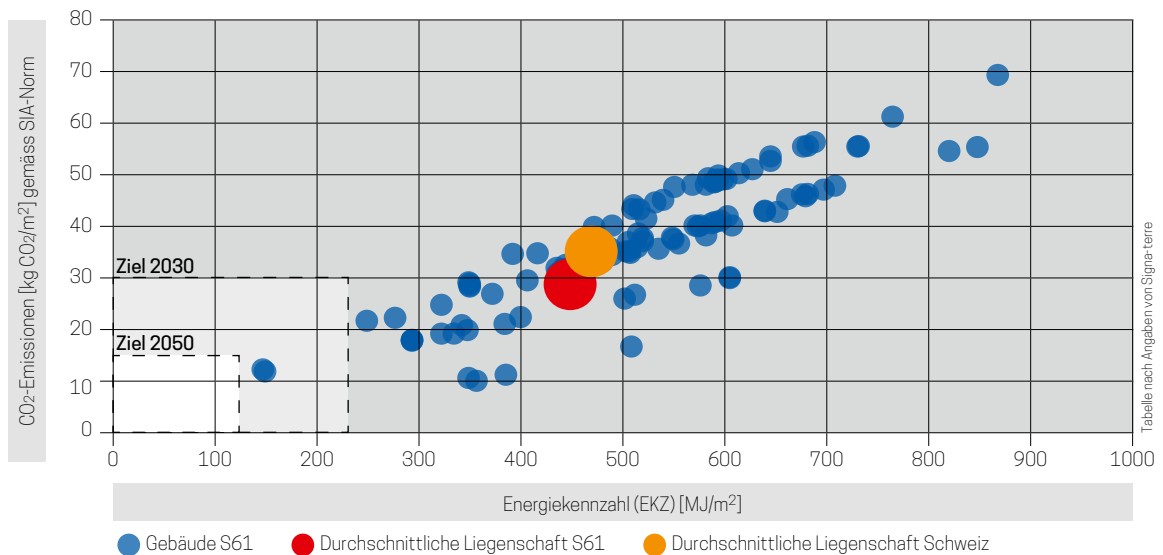
DURCHSCHNITTLICHE ENERGIEETIKETTEN DER LIEGENSCHAFTEN VON SOLVALOR 61 GEMÄSS IMMOLABEL-BERICHT

CO₂-Fussabdruck, CO₂-Emissionen:

C 29.06 kg/m²

Energiekennzahl:

D 443 MJ/m²



+ de surface



02

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

Yvan Schmidt, *Bursinel*
Verwaltungsrat

GESCHÄFTSLEITUNG

Julian Reymond
Direktor

Diego Reyes
Stellvertretender Direktor

Christian Germann
Stellvertretender Direktor (bis 31.01.2020)

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Denise Dupraz, *Architektin*
Epalinges

Michel Grosfillier, *Architekt EAUG/SIA*
Vernier

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN

de Rham SA,
Lausanne

Brolliet SA,
Carouge/Genf

Bory & Cie SA,
Genf

Burriplus immobilien-treuhand,
Bern

Privera SA,
Lausanne

Gerama SA,
Freiburg

03 KENNZAHLEN

| KENNZAHLEN | 30. Juni 2020 | 30. Juni 2019 | Veränderung |
|---------------------------------|------------------|----------------|-------------|
| Nettofondsvermögen | 915'364'256.19 | 891'834'249.04 | 2.64 % |
| Inventarwert pro Anteil | 203.34 | 198.11 | 2.64 % |
| Ausschüttung Geschäftsjahr | 5.30 | 5.20 | 1.92 % |
| Börsenkurs | 294.25 | 273.00 | 7.78 % |
| Anzahl Wohnungen | 2'692 | 2'584 | 4.18 % |
| Anzahl Gebäude | 110 | 106 | 3.77 % |
| Verkehrswert der Liegenschaften | 1'134'162'000.00 | 957'118'000.00 | 18.50 % |

| | ANTEILE IM UMLAUF | NETTOFONDS- VERMÖGEN | INVENTARWERT PRO ANTEIL | OE ¹ | AUFTEILUNG KG ² | GESAMTE |
|------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| | | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF |
| 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 | 5.20 ³ | 0.00 ³ | 5.20 ³ |
| 2019/2020 | 4'501'610 | 915'364'256.19 | 203.34 | 5.30³ | 0.00³ | 5.30³ |

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 2020 | 30. Juni 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Mietausfallrate | 1.62 % | 1.57 % |
| Fremdfinanzierungsquote | 16.93 % | 5.75 % |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 68.51 % | 65.70 % |
| Fonds Betriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) | 0.74 % | 0.74 % |
| Fonds Betriebsaufwandquote (TER _{REF} MV) | 0.61 % | 0.59 % |
| Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE) | 5.26 % | 4.35 % |
| Rendite des investierten Kapitals « Return on Invested Capital » (ROIC) | 4.47 % | 4.01 % |
| Ausschüttungsrendite | 1.77 % | 1.90 % |
| Ausschüttungsquote (Payout Ratio) | 95.00 % | 97.15 % |
| Agio/Disagio | 44.71 % | 37.80 % |
| Performance (01.07.2019 bis 30.06.2020) | 9.80 % | 6.93 % |
| Anlagerendite | 5.40 % | 4.47 % |

| FONDSPERFORMANCE | SOLVALOR 61 | SXI Real Estate Funds Broad TR (Benchmark) |
|---|-------------|---|
| vom 1.1.2020 bis zum 30.06.2020 (6 Monate) | 0.17 % | (1.64 %) |
| vom 1.1.2019 bis zum 31.12.2019 (1 Jahr) | 22.49 % | 20.67 % |
| vom 1.1.2017 bis zum 31.12.2019 (3 Jahre) (per annum) | 6.88 % | 6.79 % |
| vom 1.1.2015 bis zum 31.12.2019 (5 Jahre) (per annum) | 6.93 % | 6.27 % |

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 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.



+ actuel

Lentolit
centro della Capitanata
Lent



+ accessible

04

BERICHT DER FONDSLEITUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019-2020

GESCHÄFTSBERICHT FÜR DAS 59. GESCHÄFTSJAHR

In einem von der Coronavirus-Pandemie geprägten Umfeld war die Schweizer Wirtschaft wie auch die restliche Welt stark betroffen. In diesen ungewissen Zeiten ist die Strategie des Fonds S61 dank Fokus auf Wohnungen in den Stadtzentren von Lausanne und Genf eine solide Anlagelösung mit langfristig stabilen Erträgen. Die Nachfrage in diesen Regionen ist aufgrund der Attraktivität des Genferseegebiets und der wachsenden Anzahl Haushalte hoch.

Für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr 2019-2020 weist der Fonds dank den Arbeiten zur Aufwertung des Immobilienbestands und dem Erwerb des Gebäudes in der Rue Guye 1-7 in Genf ein um 4,2% verbessertes Nettoergebnis aus. Das Gesamtvermögen des Fonds ist um 16,9% gewachsen. Dieses Wachstum ergibt sich aus den getätigten Investitionen mit dem Kauf von 281 Wohnungen, die eine wirtschaftliche Verjüngung des Immobilienbestands und eine weitere Verbesserung der Standortqualität ermöglichen. Unter anderem wurden zwei Neubauprojekte erworben. Dabei handelt es sich um die Liegenschaften Clos Falconnier 16-18 und 33-39 in Nyon mit 127 Wohnungen und eine Parzelle in der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne mit 40 Wohnungen. Zudem wird bei einem bestehenden Gebäude in der Rue Guye 1-7 in Genf eine Aufstockung vorgenommen, wodurch 114 neue Wohnungen entstehen. Dieses Gebäude wurde Anfang 2020 erworben. Diese Investitionen wurden vollständig über eine zusätzliche Hypothekarverschuldung finanziert. Die Verschuldungsquote beträgt nun 16,7% per 30. Juni 2020, womit der Fonds nach wie vor zu den am wenigsten verschuldeten am Markt zählt. Die Anlagerendite

widerspiegelt die Strategie der kontinuierlichen Aufwertung des Immobilienbestands, denn sie ist von 4,5% am 30. Juni 2019 auf 5,4% gestiegen. Die Dividende ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.10 auf CHF 5.30 pro Anteil gestiegen. Diese Verbesserung ist das Ergebnis der Umsetzung einer aktiven Strategie, das Potenzial des Immobilienbestands mit einer höheren Verschuldungsquote von durchschnittlich 15% in den kommenden Jahren auszunutzen.

Die Perspektiven des Fonds sind aufgrund der Mietreserven, aber auch der guten Lage der Liegenschaften in den Innenstädten von Lausanne und Genf solide. Angesichts der tendenziell zunehmenden Leerstände in der Schweiz, vor allem in der Peripherie, liegt darin die massgebende Sicherheit für die Anteilsinhaber. Darüber hinaus hat der Fonds ein erhebliches Verdichtungspotenzial, wodurch in den kommenden Jahren die Mieteinnahmen gesteigert und gleichzeitig der Wert des Immobilienbestands erhöht werden können.

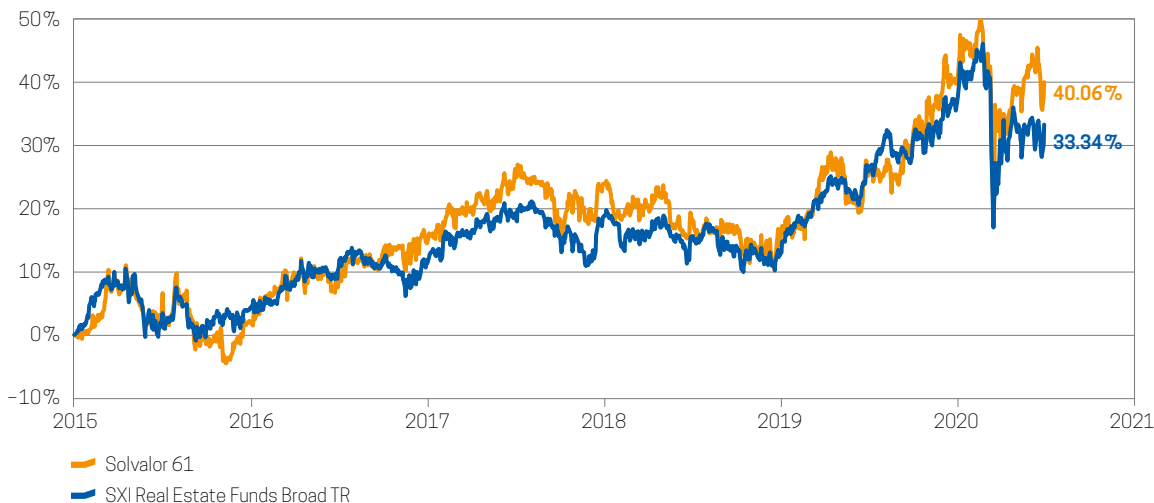
+40.06%
LETZTE 5 JAHRE
Performance
des Fonds

DER IMMOBILIENMARKT HEUTE UND MORGEN

Im Umfeld einer weiterhin tiefen Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen von -0,5% sind Immobilienanlagen bei den Investoren nach wie vor beliebt und eine interessante Alternative bei der Suche nach Renditeobjekten.

In der Zeit von 2010 bis 2019 ist die Leerstandsquote bei Mietwohnungen in der Schweiz kontinuierlich von 1,1% im Jahr 2010 auf 2,1% im Jahr 2019 gestiegen. Gleichzeitig bewegte sich die Leerstandsquote bei Mietwohnungen im Genferseegebiet in einem viel tieferen Bereich von 0,2% bis 0,6%, was auf die Dynamik und die anhaltende Immobiliennachfrage in dieser Region hindeutet.

Kumulierte Performance über 5 Jahre und YTD (Wiederanlage der Dividenden)



Laut UBS übt der Anstieg der Leerstände Druck auf die verlangten Mieten aus. So wurde 2019 ein Rückgang um 1% festgestellt. Am höchsten sind die Einbussen in Regionen mit einem Überangebot an Mietwohnungen, während die Mieten freier Wohnungen in Gebieten mit hoher Nachfrage höher sind als vor fünf Jahren. In Genf belief sich der durchschnittliche Anstieg der Mietzinsen ausgeschriebener Wohnungen zwischen 2019 und 2020 auf +1,9%. Im Kanton Waadt und insbesondere in Lausanne war ein Stabilisierungstrend zu beobachten.

Die Neubautätigkeit auf dem Schweizer Mietmarkt hat sich leicht verlangsamt. Im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 wurden rund 11% weniger Baugesuche für Mietwohnungen eingereicht. Am meisten Baubewilligungen wurden vor allem in grossen Ballungsräumen wie Genf, Zürich und Luzern erteilt.

Die Zielregionen des Fonds profitieren von einer positiven Wirtschaftsdynamik, guten Aussichten auf dem Mietwohnungsmarkt und einer Bautätigkeit, die direkt auf die anhaltende Nachfrage der Bevölkerung reagiert.

VERMÖGEN

Das Gesamtvermögen ist per 30. Juni 2020 von CHF 972,9 Mio. auf CHF 1'137,4 Mio. gestiegen, was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von 164,5 Mio. entspricht. Dieser Zuwachs ist den Investitionen im Geschäftsjahr 2019-2020 zu verdanken. Davon betroffen sind insgesamt 281 Wohnungen in einer Wohnliegenschaft in Genf, die derzeit aufgestockt wird, sowie in zwei laufenden Neubauprojekten in Nyon und Lausanne. Wie schon in früheren Jahren wurden die Investitionen in die Renovation von Wohnungen und bestehenden Liegenschaften mit dem Ziel getätigt, den Immobilienbestand langfristig aufzuwerten und zu verbessern.

Diese Investitionen wurden vollständig mit Fremdkapital finanziert, was die Erhöhung der Verschuldungsquote per 30. Juni 2020 auf 16,9% erklärt. Diese Verbindlichkeiten bestehen ausschliesslich aus Hypothekerverpflichtungen mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr.

16.9%
Verschuldungs-
grad

Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt zum Ende des Geschäftsjahres CHF 203.34. Die Altlagerrendite erreicht 5,4%. Sie erklärt sich durch den Rückgang des durchschnittlichen Diskontierungssatzes auf 4,18% und die getätigten Investitionen zur Aufwertung des Liegenschaftsvermögens.

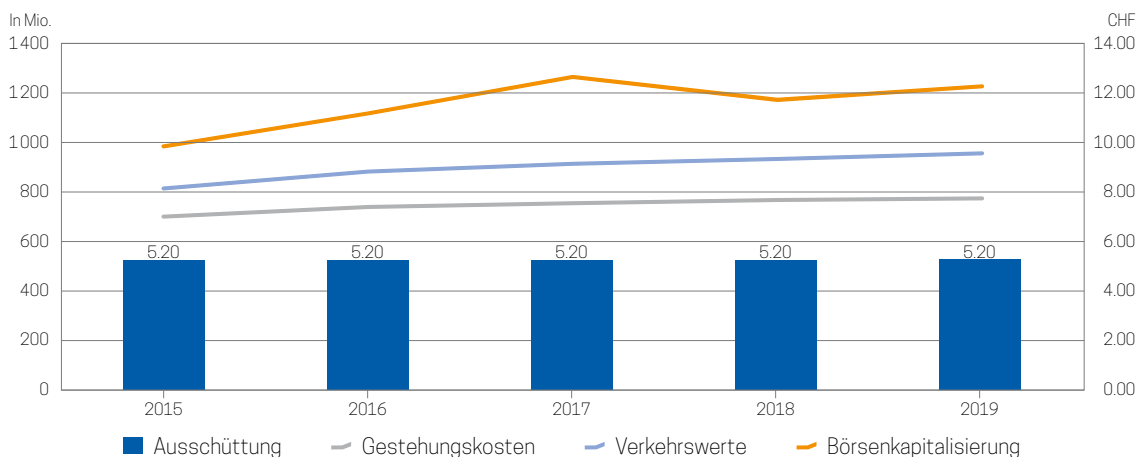
ERGEBNIS

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 46,9 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung um 23,1% entspricht. Es setzt sich folgendermassen zusammen: CHF 21,8 stammen aus der Wertsteigerung des Immobilienbestands, während CHF 25,1 Mio. direkt aus dem Nettoergebnis kommen.

Diese sind infolge des Kaufs einer Wohnliegenschaft in Genf und des Rückgangs der Leerstandsquote, namentlich in Ostermündigen, zudem um 2,3% gestiegen.

Der Gesamtaufwand bleibt weitgehend unverändert. Der geringfügige Anstieg um 0,7% ist hauptsächlich auf die höheren Unkosten der Gebäude und gestiegene Verwaltungskosten des Fonds zurückzuführen, die teilweise durch die geringeren direkten Steuern aufgrund von tieferen Steuersätzen in Genf und Freiburg kompensiert werden.

Das Nettoergebnis steigt gegenüber dem Vorjahr um 4,2%, was ein Nettoergebnis pro Anteil von CHF 5.58 im Vergleich zu CHF 5.35 im Vorjahr ergibt. Zurückzuführen ist die Verbesserung auf die Massnahmen zur Aufwertung des Immobilienbestands.



LEERSTANDSANALYSE

Die Mietausfallrate lag gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert bei 1,6%. Trotz eines rückläufigen Trends im ersten Halbjahr mit einer Mietausfallrate von 1,2%, die dank intensiver Bearbeitung der Leerstände durch unsere Teams sehr nahe bei der strukturellen Mietausfallrate des Immobilienportfolios lag, hat sich diese Rate im zweiten Teil des Rechnungsjahres verschlechtert. Dies lässt sich dadurch erklären, dass nach der Renovation von 38 Wohnungen und der Umwandlung eines Geschäftslokals im Erdgeschoss in 3 Wohnungen in Petit-Lancy 29 wieder 41 Wohnungen auf den Markt kamen. Zudem musste unter der Aufstockung in der Genfer Rue de Guye 1-7 ein vollständiges Geschoss mit 10 Wohnungen geräumt werden. Diese Wohnungen sind nun zum grössten Teil wieder belegt. Aktuell sind nur noch 3 zur Vermietung ausgeschrieben. Die Leerstandsquote dürfte somit in den kommenden Monaten erneut sinken.

Die geringe Mietausfallrate des Fonds spiegelt deutlich die guten Lagen des Immobilienbestands wider. Schweizweit ist das Wohnungsangebot höher ist als die Nachfrage. Dies führt bekanntlich zu einem Anstieg der Mietausfallrate und einem wachsenden Druck auf die Mieten, weshalb die Attraktivität des Standorts der Immobilien entscheidend ist. Die bekannte Maxime der Immobilienbranche «Lage, Lage, Lage» ist somit selbsterklärend. 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, am 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 dürfte sich stabil auf Höhe der strukturellen Mietausfallrate einpendeln.

AUSSCHÜTTUNG

Der ausschüttbare Reingewinn aus dem 59. Geschäftsjahr des Fonds Solvalor 61 beträgt CHF 5.58 pro Anteil, was die Ausschüttung einer Dividende von CHF 5.30 pro Anteil bei einer Ausschüttungsquote von 95,0% ermöglicht. Die Ausschüttung ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.10 gestiegen und auf eine aktive Strategie zur Ausnützung des Potenzials des Immobilienbestands zurückzuführen.

BÖRSENPERFORMANCE

Am 30. Juni 2020 lag das Agio des Fonds bei 44,7%, der Referenzindex bei 28,1%. Zum selben Zeitpunkt betrug die Börsenperformance über 1, 3 und 5 Jahre 9,8%, 10,9% und 33,1% gegenüber 5,2%, 11,8% und 29,6% beim Referenzindex.

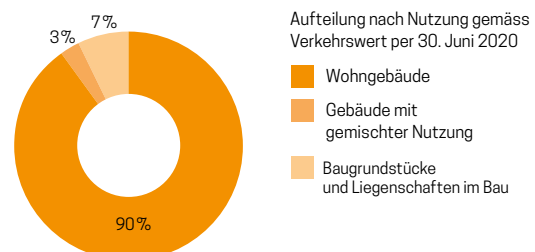
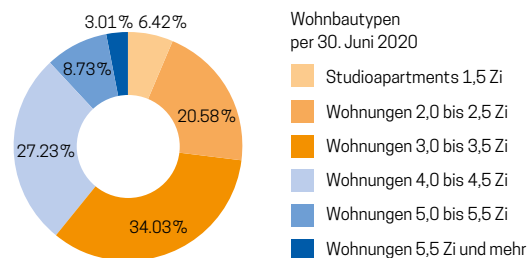
STEUERN

Der Fonds ist direkter Grundeigentümer der Liegenschaften. Als solcher ist er für die Immobilienerträge und das Vermögen selbst steuerpflichtig. Die auf ihn anwendbaren Steuersätze sind in der Regel niedriger als jene für gewöhnliche Steuerzahler. Dabei ist nicht zu vergessen, dass die Dividende für in der Schweiz wohnhafte Anteilhaber weder direkten Steuern noch der Verrechnungssteuer unterliegt, da sämtliche Steuern vom Fonds beglichen werden.

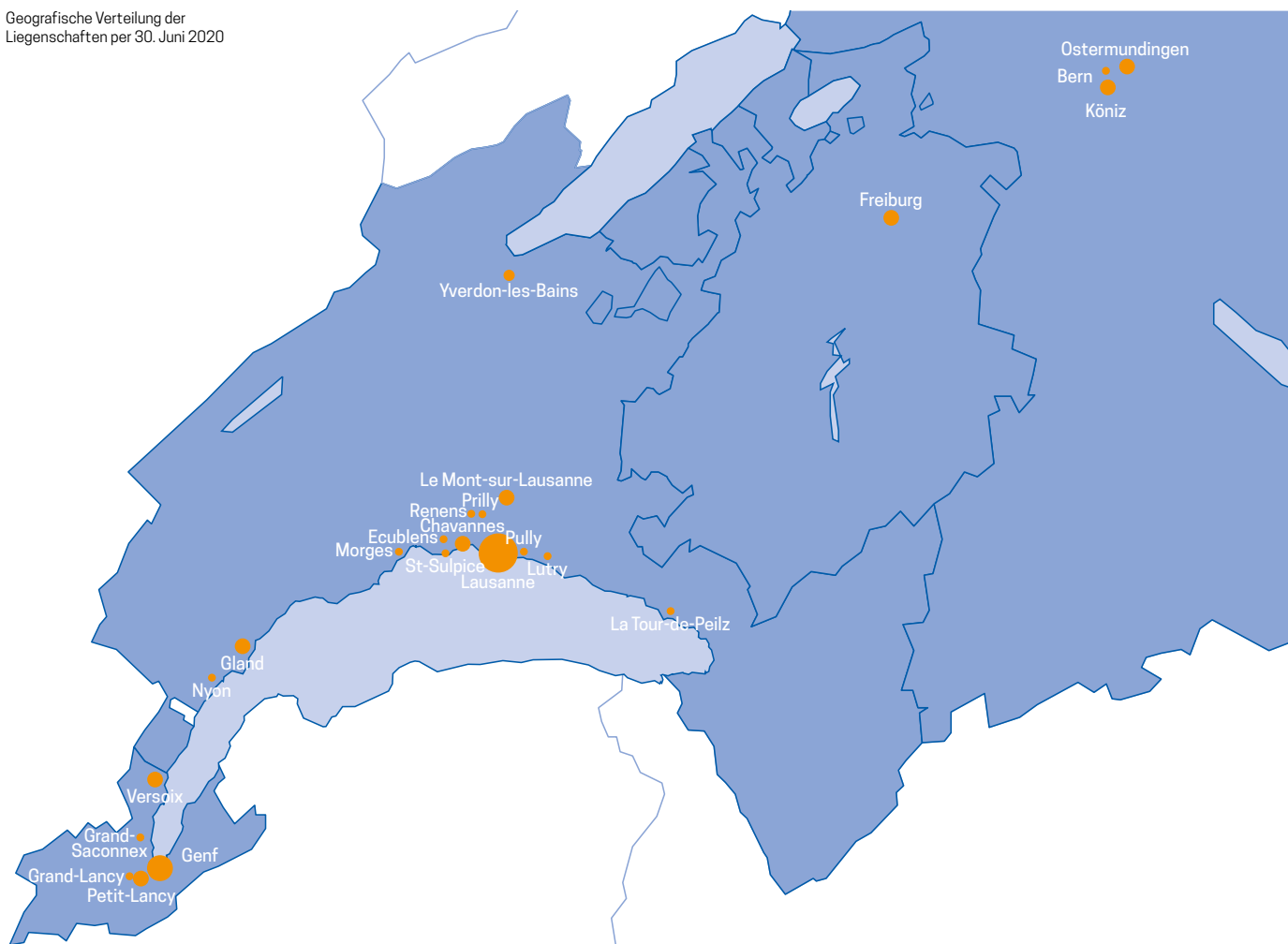
Die an die Anteilhaber ausgeschütteten Dividenden unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Nur die Kapitalerträge sowie die Kapitalkomponente des Fondsvermögens werden bei den Anteilhabern besteuert. Daher ist die für das 59. Geschäftsjahr ausgeschüttete Dividende von CHF 5.30 pro Anteil für in der Schweiz wohnhafte Anleger steuerfrei.

Auf Vermögensebene betrug der massgebliche Steuerwert per 31. Dezember 2019 CHF 0.02, wohingegen sich der Börsenwert auf CHF 293.75 pro Anteil belief.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Anlagen in den Fonds Solvalor 61 Anteilhabern zahlreiche Vorteile bieten: eine spürbare Diversifizierung in den urbanen Zentren der Westschweiz, eine seriöse und nachhaltige Bewirtschaftung eines hochwertigen Immobilienbestands, eine echte Absicherung gegen einen möglichen



Geografische Verteilung der Liegenschaften per 30. Juni 2020



Zinsanstieg, die Handelbarkeit der Anteile an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange, Zürich) und nicht zuletzt eine 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 und die Qualität des Bestands durch gezielte Investitionen in den Aus- oder Umbau ausgewählter Liegenschaften kontinuierlich zu steigern.

Angesichts eines äusserst attraktiven Immobilienmarkts, der nach wie vor durch Negativzinsen gestützt wird, konzentriert sich der Fondsverwalter auf Anlagechancen im Bereich der Verjüngung und Verdichtung des vorhandenen Immobilienbestands.

Dies geschieht in Form von Investitionen zur langfristigen Aufwertung des Immobilienbestands durch laufende Renovationen und Verdichtungen. Um die Standortqualität

weiter zu verbessern und den Immobilienbestand zu verjüngen, werden wir in den kommenden Jahren zudem auch in Neubauprojekte investieren, wenn sich dazu die Gelegenheit ergibt. Diese Investitionen werden die Nettoergebnisse des Fonds konsolidieren und via Kapitalerhöhung oder recycling finanziert, um an einer angestrebten Verschuldungsquote von 15 % festzuhalten.

Laufende Bauprojekte

*Aufstockung um zwei Geschosse
 – Liegenschaft Guye 1-7, Genf*

Diese Wohnliegenschaft im dynamischen Genfer Quartier Charmilles wurde im Januar 2020 erworben und umfasst 114 Wohnungen. Die Aufstockung um zwei Geschosse steht kurz vor dem Abschluss. Sie ermöglichte die Montage von Solarpanels auf dem Dach entsprechend den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung des Fonds. Die Übergabe der neuen Flächen erfolgte Mitte August und Mitte September. Derzeit sind noch drei Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben.

Bau von 127 neuen Wohnungen – Clos Falconnier, Nyon

Diese drei im Bau befindlichen Liegenschaften am Stadtrand von Nyon im aufstrebenden Quartier Petite Prairie sind Teil des Entwicklungsprojekts Clos Falconnier. Sie profitieren von einer privilegierten Umgebung mit Aussicht auf die Alpen und den Jura sowie gut ausgebauten Infrastrukturen mit Geschäften, Schulen, Sportanlagen und Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Die Liegenschaften werden den Minergie-Standard erfüllen und dadurch mit der Philosophie der nachhaltigen Entwicklung des Fonds Solvalor 61 im Einklang stehen. Sie werden den Immobilienbestand qualitativ verbessern und verjüngen.

Insgesamt sind es 127 Wohnungen mit 1,5 bis 5,5 Zimmern sowie 1'571 m² für Verwaltungs- und Geschäftstätigkeiten, die in zwei Etappen zwischen Ende 2020 und dem ersten Halbjahr 2021 übergeben werden. Für 375 m² davon sind die Verhandlungen über die Einrichtung eines Kinderhorts weit fortgeschritten.

40 Neubauwohnungen – Sainte-Luce 9, Lausanne

Das Bauprojekt in der Avenue de Sainte-Luce 9 ist ideal gelegen im Zentrum der Waadtländer Hauptstadt, nur einen Steinwurf von der Place Saint-François und vom SBB-Bahnhof entfernt, mit unzähligen Arbeitsplätzen und Anschluss an den öffentlichen Verkehr in nächster Nähe. Die rechtskräftige Baubewilligung liegt vor.

Geplant ist ein Gebäude mit 40 Wohnungen zu 2,5 bis 4,5 Zimmern, verteilt auf vier Etagen und ein Attikageschoss. Ausserdem erfüllt es die Standards des Minergie-Labels und wird auf dem Dach mit Solarpanels und thermischen Sonnenkollektoren ausgestattet. Da das bestehende Gebäude

abgerissen wird, sind im ersten Geschoss ausserdem Wohnungen mit behördlich kontrollierten Mietzinsen vorgesehen. Die Übergabe ist Ende 2022 geplant.

Laufende Verdichtungsprojekte

Aufstockung Liegenschaft Liaudoz 46, Pully

Mit diesem Aufstockungsprojekt können drei neue Wohnungen mit einer Mietfläche von insgesamt 182 m² inmitten eines gut erschlossenen Wohnquartiers in Pully erstellt werden. Die Baubewilligung ist rechtskräftig, die Arbeiten haben begonnen und die Übergabe ist im ersten Quartal 2020 geplant.

Weitere Projekte

Im Hinblick auf die Ausschöpfung des Potenzials unseres Immobilienbestands werden für sieben Liegenschaften Vorabklärungen getroffen, um die Projekte möglichst bald auszuschreiben.

AUSBLICK

Die Perspektiven des Fonds sind auf eine Anlagestrategie in der Westschweiz fokussiert. Ziel ist die Ausschöpfung des Verdichtungspotenzials des Immobilienbestands und seine wirtschaftliche Verjüngung dank der nachhaltigen Renovierung der Liegenschaften und dem Kauf von Neubauprojekten. Als Folge dieser Investitionen werden die Mieteinnahmen im Zusammenhang mit den geplanten Verdichtungen steigen. Dank nachhaltigen Investitionen, namentlich in die Gebäudehülle und in die Heizsysteme des Immobilienbestands, werden auch die Betriebskosten sinken.

Die Finanzierung dieser Investitionen wird hauptsächlich durch die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen, was vor dem Hintergrund negativer bzw. langfristig niedriger Zinssätze interessant ist. Mit einer angestrebten Verschuldungsquote von 15 % wird das Ziel verfolgt, weiterhin zu den am wenigsten verschuldeten Fonds am Markt zu gehören. 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 hält dem Fonds zugleich auch alle Möglichkeiten offen, von einer Erholung des Westschweizer Immobilienmarkts gezielt zu profitieren.

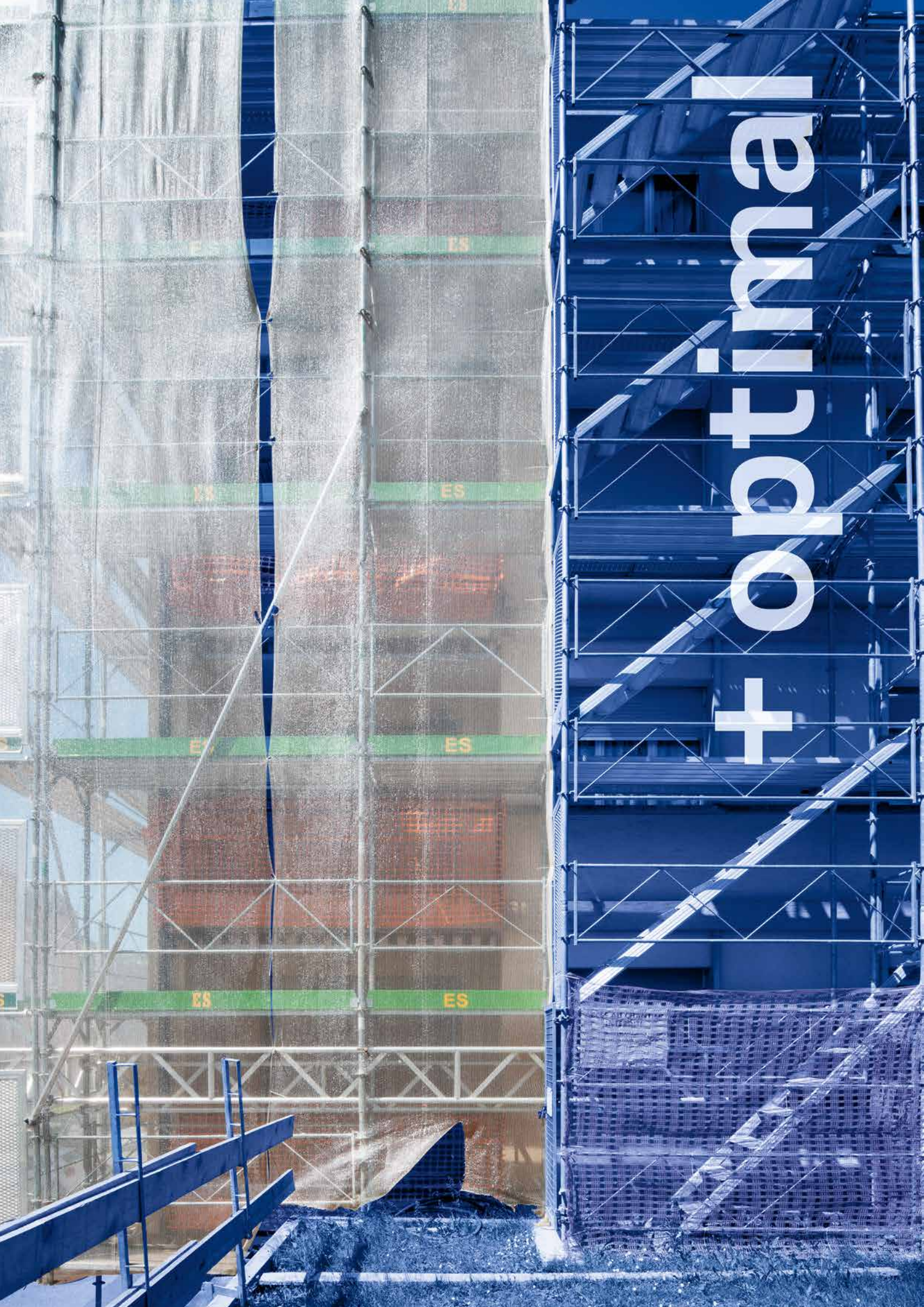
Angesichts eines möglichen Angebotsüberhangs am Wohnungsmarkt bietet der Fonds Solvalor 61 Anlegern sowohl aufgrund der Qualität der Lage des Immobilienbestands als auch infolge einer erheblichen Mietreserve eine Absicherung für die Zukunft.



05

VERMÖGENSRECHNUNG

| | 30. Juni 2020 | | 30. Juni 2019 | |
|--|-------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | Verkehrswert CHF | % | Verkehrswert CHF | % |
| Aktiv | | | | |
| Bankguthaben | | | | |
| Sichtguthaben | 1'734'523.16 | 0.15 % | 12'178'626.27 | 1.25 % |
| Liegenschaften nach Kategorie : | | | | |
| Wohngebäude | 1'016'753'000.00 | 89.39 % | 919'950'000.00 | 94.56 % |
| Gebäude mit gemischter Nutzung | 38'409'000.00 | 3.38 % | 37'168'000.00 | 3.82 % |
| Bauland inklusive Abbruchobjekte und im Bau befindliche Gebäude | 79'000'000.00 | 6.95 % | 0.00 | 0.00 % |
| Total Liegenschaften | 1'134'162'000.00 | 99.72 % | 957'118'000.00 | 98.38 % |
| Sonstige Aktiven | 1'497'481.39 | 0.13 % | 3'563'552.20 | 0.37 % |
| Gesamtvermögen des Fonds | 1'137'394'004.55 | 100.00 % | 972'860'178.47 | 100.00 % |
| Passiv | | | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten nach Kategorie : | | | | |
| Kurzfristige zinstragende Hypotheken und andere hypothekarisch besicherte Verbindlichkeiten | 192'000'000.00 | 16.88 % | 55'000'000.00 | 5.65 % |
| Andere kurzfristige Verbindlichkeiten | 13'640'446.15 | 1.20 % | 7'206'142.54 | 0.74 % |
| Total Passiven | 205'640'446.15 | 18.08 % | 62'206'142.54 | 6.39 % |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 931'753'558.40 | 81.91 % | 910'654'035.93 | 93.60 % |
| Geschätzte Liquidationssteuern | (16'389'302.21) | (1.44 %) | (18'819'786.89) | (1.93 %) |
| Nettofondsvermögen | 915'364'256.19 | 80.48 % | 891'834'249.04 | 91.67 % |
| Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile | 4'501'610 | | 4'501'610 | |
| Nettoinventarwert pro Anteil | 203.34 | | 198.11 | |
| Angaben zur Bilanz | | | | |
| Betrag der Amortisationsfonds auf Immobilien | 14'765'943.86 | | 14'182'543.86 | |
| Gesamtversicherungswert des Portfolios | 792'525'151.65 | | 759'838'765.48 | |

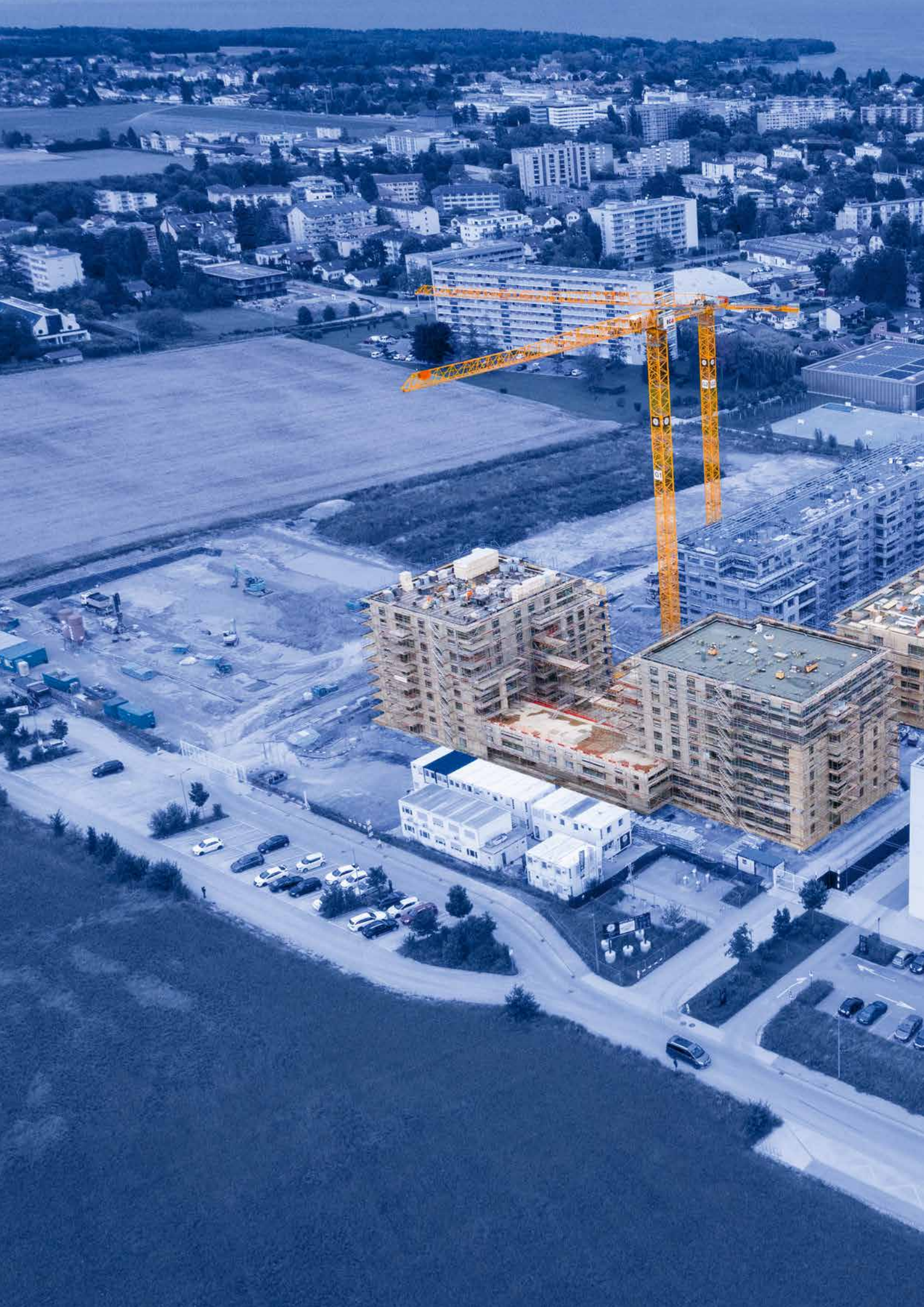


+ optimal

06

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

| | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | CHF | CHF |
| Vermögen | | |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode | 891'834'249.04 | 877'101'071.64 |
| Dividendenausschüttung | | |
| Dividende 2017/2018 (Coupon Nr. 88) | | (23'408'372.00) |
| Dividende 2018/2019 (Coupon Nr. 89) | (23'408'372.00) | |
| Saldo der Anteilsbewegungen | 0.00 | 0.00 |
| Gesamtergebnis für den die Berichtsperiode | 46'938'379.15 | 38'141'549.40 |
| Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode | <u>915'364'256.19</u> | <u>891'834'249.04</u> |
| Bewegungen der im Umlauf befindlichen Anteile | 4'501'610 | 4'501'610 |
| Im Umlauf befindliche Anteile zu Beginn der Berichtsperiode | 0 | 0 |
| Während der Berichtsperiode zurückgenommene Anteile | 0 | 0 |
| Während der Berichtsperiode ausgegebene Anteile | 4'501'610 | 4'501'610 |
| Im Umlauf befindliche Anteile am Ende der Berichtsperiode | | |
| Anzahl der auf Ende der nächsten Berichtsperiode gekündigten Anteile | Néant | Néant |







ERFOLGSRECHNUNG UND VERWENDUNG DES VERFÜGBAREN NETTOERGNISSES

| | 2019/2020 | in % der Mieten | 2018/2019 | en % der Mieten |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| ERTRÄGE | | CHF | | CHF |
| Mietzinseinnahmen | 53'994'940.80 | 100.00 % | 52'785'411.30 | 100.00 % |
| Gutgeschriebene Marchzinsen | 25'284.25 | 0.05 % | 28'779.15 | 0.05 % |
| Sonstige Erträge | 500'596.16 | 0.93 % | 296'262.87 | 0.56 % |
| Auflösung(en) der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen | 69'365.00 | 0.13 % | 264'354.00 | 0.49 % |
| Total Erträge | 54'590'186.21 | 101.09 % | 53'374'807.32 | 101.11 % |
| AUFWAND | | | | |
| Hypothekarzinsen und Verzinsung der hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | 209'334.20 | 0.39 % | 264'907.40 | 0.50 % |
| Unterhalt und Reparaturen | | | | |
| – Ordentlich | 2'744'266.52 | 5.08 % | 3'020'548.41 | 5.72 % |
| – Ausserordentlich | 2'217'227.40 | 4.11 % | 1'615'817.50 | 3.06 % |
| Liegenschaftsverwaltung nach Kategorie: | | | | |
| – Liegenschaftskosten (Wasser, Elektrizität, Hauswartung, Reinigung, Versicherungen usw.) | 4'294'873.06 | 7.95 % | 4'523'709.26 | 8.57 % |
| – Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften | 2'084'241.65 | 3.86 % | 1'830'361.75 | 3.47 % |
| – Verwaltungsaufwand | 3'571'474.86 | 6.61 % | 3'502'381.96 | 6.64 % |
| Abschreibungen auf Liegenschaften | 587'632.88 | 1.09 % | 561'127.29 | 1.06 % |
| Direkte Steuern | 9'422'439.13 | 17.45 % | 10'290'266.03 | 19.49 % |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | 150'791.10 | 0.28 % | 171'613.75 | 0.33 % |
| Bankgebühren | 32'252.49 | 0.06 % | 30'215.66 | 0.06 % |
| Veröffentlichungs- und Druckkosten | 106'460.45 | 0.20 % | 76'564.15 | 0.15 % |
| Reglementarische Vergütung: | | | | |
| – an die Fondsleitung | 3'450'768.00 | 6.39 % | 2'825'516.00 | 5.35 % |
| – an die Depotbank | 517'729.85 | 0.96 % | 510'103.85 | 0.97 % |
| Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen | 87'541.00 | 0.16 % | 56'736.00 | 0.11 % |
| Total Aufwand | 29'477'032.59 | 54.59 % | 29'279'869.01 | 55.47 % |
| Nettoerfolg | 25'113'153.62 | 46.51 % | 24'094'938.31 | 45.64 % |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0.00 | | 0.00 | |
| Realisierter Erfolg | 25'113'153.62 | | 24'094'938.31 | |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste, einschliesslich Liquidationssteuern | 21'825'225.53 | | 14'046'611.09 | |
| Gesamterfolg | 46'938'379.15 | | 38'141'549.40 | |
| VERWENDUNG DES ERFOLGS | | | | |
| Realisierter Erfolg des Geschäftsjahres | 25'113'153.62 | | 24'094'938.31 | |
| Vortrag des ordentlichen Erfolgs aus dem Vorjahr | 1'226'028.47 | | 539'462.16 | |
| Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr | 12'018.77 | | 12'018.77 | |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg | 26'351'200.86 | | 24'646'419.24 | |
| AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER | | | | |
| Gesamt ausgeschüttete Dividenden | 23'858'533.00 | | 23'408'372.00 | |
| Dividende pro Anteil | 5.30 | | 5.20 | |
| VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG | | | | |
| Ordentlicher Erfolg | 2'480'649.09 | | 1'226'028.47 | |
| Kapitalgewinn | 12'018.77 | | 12'018.77 | |
| Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg | 2'492'667.86 | | 1'238'047.24 | |

08

AUFGLIEDERUNG BEI FÄLLIGKEIT AM 30. OKTOBER 2020 UND ZAHLSTELLEN FÜR DIE DIVIDENDEN

| AUFGLIEDERUNG | PRO ANTEIL | TOTAL |
|--|------------------|---------------------------|
| Ausschüttung an die Anteilsinhaber gegen Vorweisung bei Fälligkeit am 30. Oktober 2020: | CHF | CHF |
| – Dividende 2019/2020 (Coupon Nr. 90): | | |
| Ordentlicher Erfolg des laufenden Berichtszeitraums | 5.30 | 23'858'533.00 |
| Zugunsten der Anteilsinhaber | Brut 5.30 | Brut 23'858'533.00 |

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 |
| – RAIFFEISEN | St. Gallen | – JULIUS BAER & CIE SA | Genf |
| | | – BANQUE PICTET & CIE SA | Genf |

09

IM BERICHTSJAHR GETÄTIGTE KÄUFE UND VERKÄUFE

KÄUFE

I. Bauland inklusive Abbruchobjekte und im Bau befindliche Gebäude

| | |
|--|---------------|
| Kauf im Bau befindlicher Gebäude in: | |
| 14.05.2020 Liegenschaft Le Clos Falconnier 16-18 in Nyon | 66'950'000.00 |
| 14.05.2020 Liegenschaft Le Clos Falconnier 33-35-37-39 in Nyon | 54'100'000.00 |
| 29.06.2020 Liegenschaft Sainte-Luce 9 in Lausanne | 11'866'702.00 |

II. Wohngebäude

| | |
|--|---------------|
| Kauf von Wohngebäuden in: | |
| 01.01.2020 Liegenschaft Guye 1-3-5-7 in Genf | 67'800'000.00 |

VERKÄUFE

Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020

LISTE DER WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2019/2020 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 2019 bis zum 30. Juni 2020 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

10

HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 30. JUNI 2020

| LAUFENDE HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 30. JUNI 2020 | | | | |
|--|---------------------|------------|-----------------------|---------------|
| Kreditart | Laufzeit von bis | | Betrag CHF | Zins- satz |
| Verbindlichkeit unter einem Jahr : | | | | |
| Typ fix | 29.06.2020 | 31.07.2020 | 12'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 30.06.2020 | 31.07.2020 | 180'000'000.00 | 0.20 % |
| Total der kurzfristigen zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten | | | 192'000'000.00 | |
| HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN MIT FÄLLIGKEIT VOR DEM JAHRESABSCHLUSS | | | | |
| Kreditart | Laufzeit von bis | | Betrag CHF | Zins- satz |
| Verbindlichkeit unter einem Jahr : | | | | |
| Typ fix | 30.04.2019 | 05.07.2020 | 55'000'000.00 | 0.50 % |
| Typ fix | 05.07.2019 | 30.09.2019 | 43'000'000.00 | 0.45 % |
| Typ fix | 30.09.2019 | 31.10.2019 | 36'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 31.10.2019 | 29.11.2019 | 4'700'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 31.10.2019 | 30.01.2020 | 51'300'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 04.12.2020 | 30.01.2020 | 4'700'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 12.12.2019 | 30.01.2020 | 4'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 20.01.2020 | 28.02.2020 | 32'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 21.01.2020 | 28.02.2020 | 36'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 30.01.2020 | 28.02.2020 | 60'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 28.02.2020 | 31.03.2020 | 128'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 31.03.2020 | 30.04.2020 | 123'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 20.04.2020 | 21.04.2020 | 22'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 30.04.2020 | 29.05.2020 | 120'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 18.05.2020 | 30.06.2020 | 60'000'000.00 | 0.20 % |
| Typ fix | 29.05.2020 | 30.06.2020 | 120'000'000.00 | 0.20 % |

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

| Art der Verbindlichkeit | Datum | Betrag CHF |
|---|-------------------|------------------|
| Erwerb von Liegenschaften | 30.06.2020 | 64.2 mio. |
| - Restlicher Kauf Liegenschaften Le Clos Falconnier 16-18, Nyon | 30.06.2020 | 35.5 mio. |
| - Restlicher Kauf Liegenschaften Le Clos Falconnier 33-39, Nyon | 30.06.2020 | 28.7 mio. |
| Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften | 30.06.2020 | 7.2 mio. |

LISTE DER VOM FONDS PER 30. JUNI 2020 GEHALTENEN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Keine

11

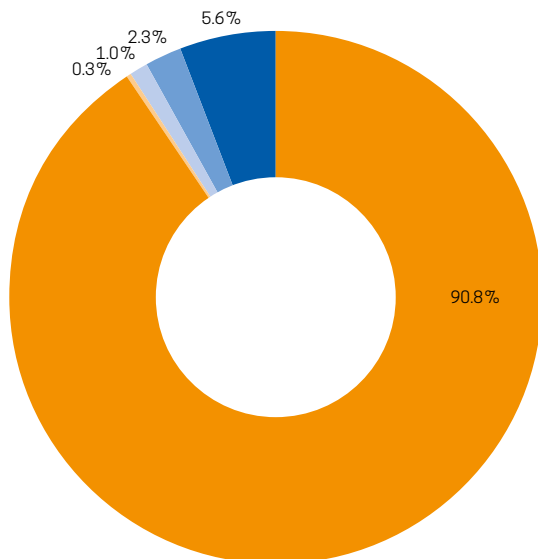
MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGER

COVID-19

Die Fondsleitung hat eine detaillierte Analyse der Situation in Verbindung mit der Covid-19-Pandemie im Hinblick auf eine Risikobeurteilung durchgeführt. Der Immobilienbestand des Fonds S61 umfasst fast ausschliesslich Wohnimmobilien. 96% der effektiven Mieteinnahmen stammen von Wohnflächen und ihren Nebenanlagen, namentlich Parkplätzen und Antennen. Die restlichen effektiven Mieteinnahmen, nämlich rund 4%, stammen von Geschäftslokalen, bei denen der Qualität des Schuldners besondere Beachtung geschenkt wurde. Dank der starken Positionierung im Wohnsektor, der sich in dieser Situation als weniger anfällig erweisen dürfte,

geht die Fondsleitung derzeit davon aus, dass die Pandemie keine materiellen Auswirkungen auf den Nettoinventarwert und die Ausschüttungsfähigkeit des Fonds haben wird.

Seit März 2020 hat eine unbedeutende Anzahl Geschäftsmieter um eine Mietzinsstundung bzw. -senkung ersucht. Die entsprechenden Beträge sind jedoch insignifikant. Um die Anlegerinteressen zu schützen, prüft die Fondsleitung Gesuche von Mietern von Fall zu Fall und nach objektiven Kriterien, um in dieser ausserordentlichen Situation die bestmögliche Lösung zu finden.



Die tatsächlichen Mietzinseinnahmen nach Risikokategorien verteilen sich wie folgt:

- **Wohnliegenschaften:**
90,8% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
- **Nicht betroffene Geschäftsliegenschaften:**
0,3% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
 Unkritische Geschäftsobjekte
Beispiele: Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Kliniken, staatliche Einrichtungen
- **Wenig betroffene Geschäftsliegenschaften:**
1,0% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
 An Unternehmen und Unternehmer mit verlangsamer Aktivität vermietete Geschäftsobjekte
Beispiele: Büros und Gewerbeliegenschaften
- **Betroffene Geschäftsliegenschaften:**
2,3% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
 An Unternehmen und Unternehmer mit vorübergehend eingestellter Aktivität vermietete Geschäftsobjekte
Beispiele: Non-Food-Geschäfte, Restaurants, Coiffeurgeschäfte, Sportvereine, Diskotheken, Kinos
- **Andere nicht betroffene Vermietungen:**
5,6% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen
Beispiele: Parkplätze, Lager, Antennen

12

WEITERE INFORMATIONEN

LISTE DER MIETER MIT MIETZINSEINNAHMEN VON ÜBER 5 %

Per 30. Juni 2020 trug kein Mieter 5% oder mehr zu den Mieteinnahmen bei.

VERÄNDERUNGEN DES BÖRSENKURSES

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

BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE UND GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG DES NETTOINVENTARWERTS

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

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

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

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

Per 30. Juni 2020 betrug der Marktwert des gesamten Liegenschaftsvermögens CHF 1'134'162'000.- und lag somit um CHF 177'044'000.- bzw. 18,50% über dem Vorjahreswert, namentlich aufgrund des rückläufigen Diskontsatzes und des Kaufs neuer Liegenschaften sowie aufgrund von Bauvorhaben und Investitionen in den Immobilienbestand. Der bei der Berechnung des Liegenschaftswerts angewandte Diskontierungssatz variiert zwischen 3,42% und 4,94%. Im vorangegangenen Geschäftsjahr lag er zwischen 3,55% und 5,02%. Damit beträgt der durchschnittliche Satz derzeit 4,18% gegenüber 4,28% im Vorjahr.

Das Verhältnis zwischen den Nettomietenerträgen des gesamten Fonds (ohne Heizkosten) und der Immobilienbewertung lag per 30. Juni 2020 bei 5,30% gegenüber 5,62% im Vorjahr.

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

Vergütung an die Fondsleitung

| | Art. 5, Ziff. 3 | Höchstsatz gemäss Prospekt | Angewandter Satz |
|--|-----------------|----------------------------|--------------------|
| - für die Verwaltungsgebühr | Art. 5, Ziff. 3 | 1.00 % | 0.36 % |
| - 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 % | 3.00 % |
| - 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 | 3.00 % bis 11.00 % |
| - für die Liegenschaftsverwaltung | Art. 5, Ziff. 3 | 6.00 % | 6.00 % |

Vergütungen an die Depotbank

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

OFFENLEGUNG DER VERWALTUNGSGEBÜHR

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

13

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Vorgesehene Fusion zwischen Solvalor fund management SA und Realstone SA




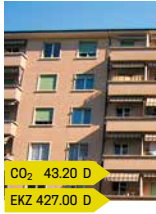



Am 5. Oktober 2020 gaben Solvalor fund management SA, die Verwaltungsgesellschaft des S61-Fonds, und Realstone SA ihre Absicht bekannt, ihre Aktivitäten zu fusionieren, wobei die fusionierte Einheit am Ende des Verfahrens im Prinzip








in Realstone SA umbenannt wurde. Diese Transaktion steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Behörden.

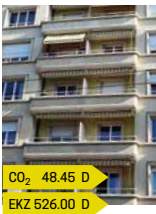
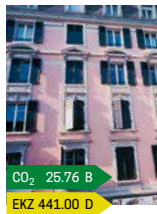


14 INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS PER 30. JUNI 2020

LAUSANNE

| | Aloys-Fauquez 87 | Beaumont 82 * Sallaz 58 | Béthusy 26 | Chandieu 22 | Cour 21/23 | Dapples 34 A à G | Fantaisie 6 |
|-------------------|---|---|---|---|--|---|---|
| |  |  |  |  |  |  |  |
| | CO ₂ 20.67 B EKZ 367.00 C | CO ₂ 19.01 B EKZ 279.00 B | CO ₂ 34.53 C EKZ 349.00 C | CO ₂ 43.20 D EKZ 427.00 D | CO ₂ 19.02 B EKZ 492.00 D | CO ₂ 35.02 D EKZ 491.00 D | CO ₂ 45.19 D EKZ 622.00 E |
| Kanton | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Gemischte Bauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 28 | 28 | 14 | 33 | 34 | 3 | 15 |
| Komm. Fläche | 509 m ² | / | / | 143 m ² | / | 599 m ² | 48 m ² |
| Bruttoerlöse | 657'920 | 888'058 | 299'208 | 439'639 | 605'338 | 223'428 | 306'051 |
| Mietertrag | 665'088 | 887'868 | 299'208 | 496'716 | 612'000 | 223'428 | 309'576 |
| Gestehungskosten | 8'971'863 | 13'874'404 | 3'953'885 | 6'438'601 | 10'195'466 | 2'578'042 | 4'596'500 |
| Verkehrswert | 11'235'000 | 16'806'000 | 5'738'000 | 8'592'000 | 11'324'000 | 3'609'000 | 5'462'000 |
| Rendite | 5.92% | 5.28% | 5.21% | 5.78% | 5.40% | 6.19% | 5.67% |
| Jährl. Leerstände | 0.51% | 0.00% | 0.00% | 8.81% | 0.78% | 0.00% | 0.85% |
| Leerstände 06.20 | 0.65% | 0.00% | 0.00% | 16.90% | 1.56% | 0.00% | 6.78% |

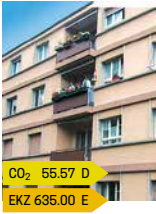




| | Floréal 1 | Floréal 12/Voltaire 7 | Floréal 14 | Fraise 12 | France 80 | France 87 | Galliard 2 |
|-------------------|--|--|--|--|---|--|--|
| |  |  |  |  |  |  |  |
| | CO ₂ 37.60 C EKZ 491.00 D | CO ₂ 40.05 C EKZ 470.00 D | CO ₂ 40.47 C EKZ 566.00 E | CO ₂ 25.83 B EKZ 441.00 D | CO ₂ 51.01 D EKZ 577.00 E | CO ₂ 34.71 C EKZ 390.00 C | CO ₂ 46.20 D EKZ 641.00 E |
| Kanton | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 13 | 32 | 13 | 12 | 9 | 11 | 11 |
| Komm. Fläche | / | / | / | 476 m ² | 110 m ² | / | 149 m ² |
| Bruttoerlöse | 258'342 | 708'600 | 279'026 | 421'524 | 184'600 | 267'173 | 244'256 |
| Mietertrag | 258'492 | 724'200 | 279'960 | 423'084 | 188'400 | 268'728 | 244'416 |
| Gestehungskosten | 4'001'487 | 10'142'173 | 3'960'576 | 5'435'426 | 2'689'832 | 4'157'620 | 1'851'572 |
| Verkehrswert | 4'639'000 | 11'706'000 | 4'336'000 | 7'217'000 | 3'364'000 | 4'677'000 | 4'065'000 |
| Rendite | 5.57% | 6.19% | 6.46% | 5.86% | 5.60% | 5.75% | 6.01% |
| Jährl. Leerstände | 0.00% | 0.49% | 0.07% | 0.00% | 0.00% | 0.59% | 0.00% |
| Leerstände 06.20 | 0.00% | 0.60% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

| | Gare 36 | Gare 38 | Gare 40 | Gare 42 | Grancy 20 | Grancy 47/49 | Grotte 5 |
|-------------------|---|---|---|---|--|---|---|
| |  |  |  |  |  |  |  |
| | CO ₂ 48.45 D EKZ 526.00 D | CO ₂ 49.02 D EKZ 529.00 D | CO ₂ 49.79 D EKZ 530.00 D | CO ₂ 48.55 D EKZ 527.00 D | CO ₂ 37.01 C EKZ 488.00 D | CO ₂ 25.76 B EKZ 441.00 D | CO ₂ 17.63 B EKZ 261.00 B |
| Kanton | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Gemischte Bauten | Gemischte Bauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 16 | 15 | 31 | 27 | 18 | 17 | 14 |
| Komm. Fläche | 110 m ² | 86 m ² | / | / | 663 m ² | 1'169 m ² | 60 m ² |
| Bruttoerlöse | 295'440 | 257'052 | 459'458 | 392'323 | 698'928 | 765'462 | 542'680 |
| Mietertrag | 296'580 | 258'012 | 467'472 | 394'392 | 698'928 | 768'960 | 543'240 |
| Gestehungskosten | 2'430'012 | 2'201'064 | 3'724'291 | 3'183'864 | 7'423'509 | 11'706'772 | 7'923'872 |
| Verkehrswert | 5'312'000 | 4'611'000 | 8'453'000 | 7'320'000 | 11'951'000 | 13'462'000 | 10'520'000 |
| Rendite | 5.58% | 5.60% | 5.53% | 5.39% | 5.85% | 5.71% | 5.16% |
| Jährl. Leerstände | 0.00% | 0.00% | 0.92% | 0.48% | 0.00% | 0.09% | 0.10% |
| Leerstände 06.20 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 3.39% | 0.00% | 0.07% | 0.62% |

| | LAUSANNE (Fortsetzung) | | LA TOUR-DE-PEILZ | | LE MONT-SUR-LAUSANNE | | CHAVANNES-PRES-RENNES | |
|-------------------|---|---|---|---|--|---|---|------------|
| | Victor-Ruffly 14 | Victor-Ruffly 75 | Vassin 38/40 | Champs-Meunier 1/3/5 | Champs-Meunier 7/9 | Champs-Meunier 11/13/15 | Blancherie 14 à 24 | |
| |  |  |  |  |  |  |  | |
| | CO ₂ 47.99 D EKZ 533.00 D | CO ₂ 22.23 B EKZ 407.00 C | CO ₂ 40.04 C EKZ 477.00 D | CO ₂ 9.83 A EKZ 288.00 C | CO ₂ 11.01 A EKZ 307.00 C | CO ₂ 10.39 A EKZ 294.00 C | CO ₂ 47.56 D EKZ 543.00 D | |
| Kanton | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 26 | 8 | 24 | 24 | 18 | 47 | 80 | |
| Komm. Fläche | / | / | 130 m ² | / | / | / | 597 m ² | |
| Bruttoerlöse | 409'905 | 133'800 | 370'389 | 783'088 | 578'538 | 1'471'537 | 1'488'012 | |
| Mietertrag | 410'736 | 142'140 | 370'841 | 798'276 | 593'328 | 1'493'597 | 1'503'300 | |
| Gestehungskosten | 5'418'858 | 2'140'297 | 6'268'427 | 14'149'173 | 10'215'991 | 27'208'333 | 15'831'413 | |
| Verkehrswert | 7'705'000 | 2'444'000 | 7'490'000 | 14'616'000 | 10'650'000 | 27'614'000 | 26'504'000 | |
| Rendite | 5.33 % | 5.82 % | 4.95 % | 5.46 % | 5.57 % | 5.41 % | 5.67 % | |
| Jährl. Leerstände | 0.13 % | 7.45 % | 0.00 % | 1.91 % | 2.56 % | 1.27 % | 0.90 % | |
| Leerstände 06.20 | 0.00 % | 0.00 % | 0.00 % | 0.75 % | 1.90 % | 2.51 % | 0.14 % | |
| | ECUBLENS | | GLAND | LUTRY | MORGES | | | |
| | Préfaully 25 B/C | Bois 8 | Ruttet 1, 2 à 12 | Toises 3 | Dr Yersin 5 | Dr Yersin 7 | Dr Yersin 9 | |
| |  |  |  |  |  |  |  | |
| | CO ₂ 36.83 C EKZ 469.00 D | CO ₂ 39.88 C EKZ 495.00 D | CO ₂ 35.82 C EKZ 513.00 D | CO ₂ 43.27 D EKZ 454.00 D | CO ₂ 29.00 C EKZ 326.00 C | CO ₂ 28.76 C EKZ 327.00 C | CO ₂ 28.17 B EKZ 327.00 C | |
| Canton | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt |
| Type | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Gemischte Bauten | |
| Logements | 45 | 27 | 84 | 30 | 10 | 10 | 9 | |
| Surf. com. | / | 203 m ² | / | / | / | / | 535 m ² | |
| Prod. bruts | 851'202 | 390'826 | 1'622'419 | 498'770 | 215'709 | 204'426 | 326'922 | |
| Etat locatif | 860'004 | 391'944 | 1'627'476 | 498'780 | 218'112 | 204'636 | 328'092 | |
| Prix revient | 12'908'712 | 5'373'455 | 21'126'086 | 4'066'458 | 3'262'594 | 2'850'534 | 5'111'132 | |
| Val. vénale | 14'594'000 | 7'260'000 | 28'297'000 | 9'311'000 | 3'606'000 | 3'490'000 | 5'539'000 | |
| RATIO EL/VV | 5.89 % | 5.40 % | 5.75 % | 5.36 % | 6.05 % | 5.86 % | 5.92 % | |
| Vacants période | 0.93 % | 0.02 % | 0.35 % | 0.00 % | 0.10 % | 0.10 % | 0.36 % | |
| Vacants juin 2020 | 0.67 % | 0.00 % | 0.18 % | 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 | |
| |  |  |  |  |  |  |  | |
| | CO ₂ 28.34 B EKZ 327.00 C | CO ₂ 47.80 D EKZ 622.00 E | CO ₂ 29.38 C EKZ 357.00 C | CO ₂ 44.55 D EKZ 532.00 D | CO ₂ 56.28 D EKZ 568.00 E | CO ₂ 31.81 C EKZ 405.00 C | CO ₂ 46.12 D EKZ 523.00 D | |
| Kanton | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 18 | 24 | 20 | 28 | 17 | 24 | 13 | |
| Komm. Fläche | / | / | 110 m ² | / | / | / | / | |
| Bruttoerlöse | 348'681 | 361'224 | 322'859 | 441'488 | 288'293 | 548'063 | 307'465 | |
| Mietertrag | 350'688 | 366'979 | 326'964 | 443'140 | 289'740 | 549'192 | 318'288 | |
| Gestehungskosten | 4'871'647 | 4'791'613 | 4'348'611 | 6'089'242 | 3'941'709 | 8'293'254 | 4'867'786 | |
| Verkehrswert | 6'156'000 | 6'525'000 | 6'004'000 | 7'931'000 | 5'015'000 | 10'004'000 | 3'228'000 | |
| Rendite | 5.70 % | 5.62 % | 5.45 % | 5.59 % | 5.78 % | 5.49 % | 9.86 % | |
| Jährl. Leerstände | 0.58 % | 0.00 % | 0.30 % | 0.30 % | 1.41 % | 0.27 % | 3.43 % | |
| Leerstände 06.20 | 0.00 % | 0.00 % | 0.33 % | 0.00 % | 0.00 % | 0.99 % | 7.20 % | |

PULLY (Fortsetzung)





RENENS

| | Liadoz 46 | Plateires 2 | Somais 18/20 | Somais 22/24 | Longemalle 12/14 |
|-------------------|---|---|---|---|--|
| |  |  |  |  |  |
| | CO ₂ 55.57 D EKZ 635.00 E | CO ₂ 22.09 B EKZ 427.00 D | CO ₂ 41.86 C EKZ 536.00 D | CO ₂ 45.75 D EKZ 609.00 E | CO ₂ 20.90 B EKZ 317.00 C |
| Kanton | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 28 | 9 | 12 | 12 | 60 |
| Komm. Fläche | / | / | / | / | / |
| Bruttoerlöse | 367'591 | 269'776 | 241'409 | 256'964 | 864'384 |
| Mietertrag | 372'144 | 288'240 | 246'564 | 256'980 | 878'796 |
| Gestehungskosten | 5'877'375 | 3'092'653 | 2'873'384 | 2'990'559 | 9'456'967 |
| Verkehrswert | 6'239'000 | 5'133'000 | 4'512'000 | 4'808'000 | 16'137'000 |
| Rendite | 5.96% | 5.62% | 5.46% | 5.34% | 5.45% |
| Jährl. Leerstände | 1.23% | 6.19% | 0.00% | 0.59% | 0.65% |
| Leerstände 06.20 | 0.45% | 16.65% | 0.00% | 0.56% | 0.30% |

ST-SULPICE

YVERDON

WAADT

| | Ochettaz 27 A | Ochettaz 29 A | Ochettaz 33 | Fontenay 11 |
|-------------------|--|--|--|--|
| |  |  |  |  |
| | CO ₂ 41.01 C EKZ 520.00 D | CO ₂ 40.07 C EKZ 498.00 D | CO ₂ 21.51 B EKZ 203.00 B | CO ₂ 55.32 D EKZ 769.00 F |
| Kanton | Waadt | Waadt | Waadt | Waadt |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 9 | 9 | 12 | 22 |
| Komm. Fläche | / | / | / | / |
| Bruttoerlöse | 235'929 | 185'726 | 434'040 | 282'855 |
| Mietertrag | 240'876 | 214'824 | 434'040 | 287'820 |
| Gestehungskosten | 2'350'766 | 2'644'175 | 7'114'719 | 4'114'032 |
| Verkehrswert | 3'332'000 | 2'753'000 | 8'355'000 | 4'903'000 |
| Rendite | 7.23% | 7.80% | 5.19% | 5.87% |
| Jährl. Leerstände | 1.87% | 13.78% | 0.00% | 0.87% |
| Leerstände 06.20 | 0.00% | 1.06% | 0.00% | 0.00% |



Zahlen für den Kanton




| | |
|--------------------|-------------|
| Wohnungen | 1'457 |
| Geschäftsflächen | 61 |
| Mietertrag | 30'939'752 |
| Gestehungskosten | 419'177'871 |
| Verkehrswert | 548'408'000 |
| Rendite | 5.64% |
| Verkehrswert total | |
| in % des Fonds | 55.32% |
| Leerstand Periode | 1.06% |
| Leerstand 06.20 | 1.33% |

BERNE

KÖNIZ

OSTERMUNDIGEN

BERN

| | Seftigenstrasse 50 à 58 | Funkstrasse 105/107/109 | Dr.-Zuber-Strasse 4/4A/4B/4C | Dr.-Zuber-Strasse 6/6A/6B |
|-------------------|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| | CO ₂ 34.72 C EKZ 431.00 D | CO ₂ 26.76 B EKZ 386.00 C | CO ₂ 12.05 A EKZ 13.20 A | CO ₂ 11.65 A EKZ 13.40 A |
| Kanton | Bern | Bern | Bern | Bern |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 60 | 72 | 71 | 30 |
| Komm. Fläche | / | / | / | / |
| Bruttoerlöse | 977'068 | 1'359'326 | 1'678'150 | 740'680 |
| Mietertrag | 994'376 | 1'382'256 | 1'791'000 | 788'940 |
| Gestehungskosten | 18'103'293 | 23'152'423 | 39'048'520 | 17'103'017 |
| Verkehrswert | 18'323'000 | 25'109'000 | 40'576'000 | 17'872'000 |
| Rendite | 5.43% | 5.51% | 4.41% | 4.41% |
| Jährl. Leerstände | 1.59% | 1.43% | 6.54% | 6.13% |
| Leerstände 06.20 | 0.64% | 3.33% | 4.21% | 9.96% |



Zahlen für den Kanton

| | |
|--------------------|-------------|
| Wohnungen | 233 |
| Geschäftsflächen | 1 |
| Mietertrag | 4'956'572 |
| Gestehungskosten | 97'407'253 |
| Verkehrswert | 101'880'000 |
| Rendite | 4.87% |
| Verkehrswert total | |
| in % des Fonds | 8.98% |
| Leerstand Periode | 4.06% |
| Leerstand 06.20 | 4.16% |

FREIBURG

FREIBURG

Schiffenen 3

Schiffenen 5

Schiffenen 8/10/12

Schiffenen 9/9A/11

Schiffenen
40/42/44



| Kanton | Freiburg | Freiburg | Freiburg | Freiburg | Freiburg |
|-------------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 15 | 15 | 45 | 38 | 44 |
| Komm. Fläche | 108 m ² | / | 37 m ² | / | / |
| Bruttoerlöse | 234'871 | 204'664 | 683'544 | 587'546 | 697'549 |
| Mietertrag | 234'264 | 216'264 | 696'312 | 606'936 | 698'508 |
| Gestehungskosten | 4'458'610 | 4'175'134 | 13'156'731 | 11'813'148 | 13'471'917 |
| Verkehrswert | 4'282'000 | 3'991'000 | 13'468'000 | 12'515'000 | 13'905'000 |
| Rendite | 5.47 % | 5.42 % | 5.17 % | 4.85 % | 5.02 % |
| Jährl. Leerstände | 0.06 % | 5.44 % | 1.70 % | 3.19 % | 0.12 % |
| Leerstände 06.20 | 0.00 % | 0.00 % | 0.00 % | 5.28 % | 0.26 % |

Zahlen für den Kanton

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Wohnungen | 157 |
| Geschäftsflächen | 2 |
| Mietertrag | 2'452'284 |
| Gestehungskosten | 47'075'540 |
| Verkehrswert | 48'161'000 |
| Rendite | 5.09 % |
| Verkehrswert total in % des Fonds | 4.25 % |
| Leerstand Periode | 1.79 % |
| Leerstand 06.20 | 1.38 % |

GENEVE

Asters 18

Asters 20

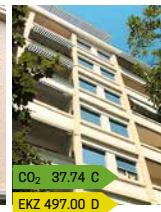
Athénée 23

Aubépine 12

Chandieu 7

Chandieu 9

Charles-Page 11



| Kanton | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf |
|-------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 38 | 42 | 31 | 13 | 21 | 14 | 27 |
| Komm. Fläche | 532 m ² | / | / | / | 162 m ² | 114 m ² | / |
| Bruttoerlöse | 513'201 | 459'152 | 439'884 | 243'068 | 503'744 | 460'697 | 391'541 |
| Mietertrag | 514'697 | 462'354 | 445'464 | 244'686 | 504'576 | 461'472 | 397'596 |
| Gestehungskosten | 6'754'822 | 5'988'809 | 5'424'260 | 3'121'784 | 7'220'745 | 6'745'615 | 4'562'816 |
| Verkehrswert | 8'958'000 | 8'154'000 | 9'037'000 | 4'959'000 | 8'597'000 | 8'044'000 | 7'316'000 |
| Rendite | 5.75 % | 5.67 % | 4.93 % | 4.93 % | 5.87 % | 5.74 % | 5.43 % |
| Jährl. Leerstände | 0.10 % | 0.23 % | 0.00 % | 0.41 % | 0.11 % | 0.43 % | 0.06 % |
| Leerstände 06.20 | 0.00 % | 0.00 % | 0.00 % | 0.00 % | 0.24 % | 5.20 % | 0.00 % |

Charles-Page 17

Chevillarde
16/16 A/16 B

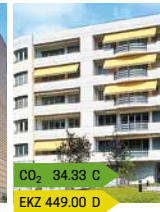
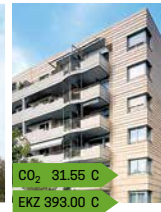
Fins 13

Gilbert-Trollet 10/12

Guye 1/3/5/7

Maladière 9

Malagnou 4



| Kanton | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf |
|-------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| Typ | Habitation | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 29 | 33 | 12 | 22 | 104 | 36 | 16 |
| Komm. Fläche | 76 m ² | / | / | / | / | / | 48 m ² |
| Bruttoerlöse | 398'669 | 966'773 | 445'850 | 777'833 | 793'654 | 522'454 | 551'962 |
| Mietertrag | 399'924 | 973'740 | 449'772 | 787'980 | 1'790'298 | 523'604 | 552'072 |
| Gestehungskosten | 4'761'886 | 13'136'043 | 5'010'044 | 10'809'245 | 72'071'867 | 7'208'029 | 6'656'841 |
| Verkehrswert | 7'434'000 | 17'055'000 | 7'757'000 | 13'327'000 | 72'000'000 | 10'157'000 | 10'249'000 |
| Rendite | 5.38 % | 5.71 % | 5.80 % | 5.91 % | 2.49 % | 5.16 % | 5.39 % |
| Jährl. Leerstände | 0.10 % | 0.86 % | 0.83 % | 1.13 % | 11.32 % | 0.00 % | 0.00 % |
| Leerstände 06.20 | 1.22 % | 0.25 % | 1.44 % | 0.99 % | 11.78 % | 0.00 % | 0.00 % |

GENF (Fortsetzung)






GRAND-LANCY

| | Malagnou 8 | Peschier 22 | Voisins 5 | Marignac 1/3 | Micheli-du-Crest 1 | Orangerie 6 | Palettes 13 |
|-------------------|---|---|---|---|--|---|---|
| |  |  |  |  |  |  |  |
| | CO ₂ 36.55 C EKZ 489.00 D | CO ₂ 38.13 C EKZ 541.00 D | CO ₂ 35.02 C EKZ 436.00 D | CO ₂ 38.52 C EKZ 461.00 D | CO ₂ 42.70 C EKZ 554.00 D | CO ₂ 35.53 C EKZ 545.00 D | CO ₂ 34.65 C EKZ 669.00 E |
| Kanton | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 15 | 28 | 18 | 43 | 11 | 19 | 21 |
| Komm. Fläche | 179 m ² | / | 148 m ² | / | 215 m ² | / | / |
| Bruttoerlöse | 531'396 | 824'865 | 522'962 | 1'066'220 | 451'996 | 291'869 | 571'748 |
| Mietertrag | 531'396 | 833'328 | 536'190 | 1'075'548 | 452'484 | 294'036 | 572'100 |
| Gestehungskosten | 7'198'806 | 10'437'349 | 6'919'609 | 16'576'983 | 3'928'171 | 4'481'458 | 7'107'162 |
| Verkehrswert | 10'079'000 | 16'355'000 | 8'359'000 | 20'761'000 | 8'748'000 | 5'379'000 | 7'264'000 |
| Rendite | 5.27 % | 5.10 % | 6.41 % | 5.18 % | 5.17 % | 5.47 % | 7.88 % |
| Jährl. Leerstände | 0.00 % | 0.72 % | 1.01 % | 0.46 % | 0.10 % | 0.00 % | 0.05 % |
| Leerstände 06.20 | 0.00 % | 3.60 % | 7.44 % | 0.00 % | 0.00 % | 0.00 % | 0.00 % |

PETIT-LANCY

VERSOIX

GENF

| | Bac 10/14 + Petit-Lancy 27/29 | Petit-Lancy 31/31 B | Sauverny 23 à 31 | Petit-Monfleury 16/18 | Petit-Monfleury 14/20/22 |
|-------------------|--|--|--|--|---|
| |  |  |  |  |  |
| | CO ₂ 35.64 C EKZ 522.00 D | CO ₂ 37.70 C EKZ 495.00 D | CO ₂ 40.06 C EKZ 563.00 E | CO ₂ 32.40 C EKZ 359.00 C | CO ₂ 31.69 C EKZ 359.00 C |
| Kanton | Genf | Genf | Genf | Genf | Genf |
| Typ | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten | Wohnbauten |
| Wohnungen | 148 | 24 | 30 | 16 | 34 |
| Komm. Fläche | 834 m ² | / | 52 m ² | / | / |
| Bruttoerlöse | 2'433'784 | 366'043 | 541'945 | 457'572 | 785'257 |
| Mietertrag | 2'546'627 | 395'550 | 553'008 | 474'732 | 801'204 |
| Gestehungskosten | 36'802'199 | 7'072'670 | 7'899'786 | 7'722'531 | 13'733'319 |
| Verkehrswert | 47'499'000 | 5'537'000 | 10'066'000 | 8'812'000 | 14'810'000 |
| Rendite | 5.36 % | 7.14 % | 5.49 % | 5.39 % | 5.41 % |
| Jährl. Leerstände | 3.71 % | 9.21 % | 1.54 % | 3.72 % | 1.99 % |
| Leerstände 06.20 | 14.22 % | 10.41 % | 3.36 % | 2.02 % | 1.12 % |



| Zahlen für den Kanton | |
|-----------------------|----------------|
| Wohnungen | 845 |
| Geschäftsflächen | 18 |
| Mietertrag | 17'574'437 |
| Gestehungskosten | 289'352'848 |
| Verkehrswert | 356'713'000 |
| Rendite | 4.93 % |
| Verkehrswert total | |
| in % des Fonds | 31.45 % |
| Leerstand Periode | 1.91 % |
| Leerstand 06.20 | 4.37 % |

| | Total | |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Typ | Wohnbauten | Gemischte Bauten |
| Wohnungen | 2'640 | 52 |
| Komm. Fläche | 5'737 m ² | 3'226 m ² |
| Bruttoerlöse | 51'760'045 | 2'234'896 |
| Mietertrag | 53'681'902 | 2'241'144 |
| Gestehungskosten | 823'149'496 | 29'864'019 |
| Verkehrswert | 1'016'753'000 | 38'409'000 |
| Rendite | 5.28 % | 5.83 % |
| Jährl. Leerstände | 1.69 % | 0.12 % |
| Leerstände 06.20 | 2.64 % | 0.02 % |

Komm. Fläche: kommerzielle Fläche
Bruttoerlöse: Bruttoerlöse (CHF)
Mietertrag: Mieterträge der Berichtsperiode 30.06.2020 (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 3.63 % zum gesamten Mietertrag beitragen.

15 GRUNDSTÜCKE UND BAUVORHABEN PER 30. JUNI 2020

LAUSANNE

NYON

Sainte-Luce 9

Le Clos Falconnier *
16/18

Le Clos Falconnier *
33/35/37/39



| Kanton | Waadt | Waadt | Waadt |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Typ | Baugrundstücke ** | Baugrundstücke ** | Baugrundstücke ** |
| Wohnungen | 0 | 0 | 0 |
| Komm. Fläche | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| Bruttoerlöse | 0 | 0 | 0 |
| Mietertrag | 0 | 0 | 0 |
| Gestehungskosten | 14'335'841 | 35'511'693 | 28'695'778 |
| Verkehrswert | 14'300'000 | 36'000'000 | 28'700'000 |
| Rendite | 0.00 % | 0.00 % | 0.00 % |
| Jährl. Leerstände | 0.00 % | 0.00 % | 0.00 % |
| Leerstände 06.20 | 0.00 % | 0.00 % | 0.00 % |

| | Total |
|-------------------|-------------------|
| Typ | Baugrundstücke ** |
| Wohnungen | 0 |
| Komm. Fläche | 0 m ² |
| Bruttoerlöse | 0 |
| Mietertrag | 0 |
| Gestehungskosten | 78'543'312 |
| Verkehrswert | 79'000'000 |
| Rendite | |
| Jährl. Leerstände | |
| Leerstände 06.20 | |

Komm. Fläche: kommerzielle Fläche

Bruttoerlöse: Bruttoerlöse (CHF)

Mietertrag: Mieterträge der Berichtsperiode 30.06.2020 (CHF)

Gestehungskosten: Gestehungskosten (CHF)

Verkehrswert: Verkehrswert (CHF)

RENDITE: Verhältnis von Mietertrag zu Verkehrswert (%)

* Mit Kaufrecht auf Termin erworbene Liegenschaft:

Die Eigentumsübertragung erfolgt, wenn der Innenausbau, die für den Betrieb notwendigen Installationen und die Aussenarbeiten vollständig abgeschlossen sind.

** Inklusive Abbruchobjekte und im Bau befindliche Gebäude.

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

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung 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 2, 3 und 5 bis 14 des Jahresberichts) für das am 30. Juni 2020 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Julien Riguet

Lausanne, 21. Oktober 2020

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



SOLVALOR
FUND
MANAGEMENT