



FONDS IMMOBILIER SUISE  
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS  
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

# HALBJAHRESBERICHT per 31. Dezember 2020, ungeprüft

Von 1. Juli bis zum 31. Dezember 2020



**Realstone SA**  
Fondsleitungsgesellschaft von Immobilienfonds  
Avenue d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

# INHALT

<b>ORGANE UND GESCHÄFTSLEITUNG</b>	<b>01</b>	
der Realstone SA		
<b>KENNZAHLEN</b>	<b>02</b>	
<b>VERMÖGENSRECHNUNG</b>	<b>03</b>	
<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>04</b>	
des Nettofondsvermögens		
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	<b>05</b>	
und Verwendung des verfügbaren Nettoergebnisses		
<b>LISTE DER VERMÖGENSKÄUFE</b>	<b>06</b>	
und -verkäufe		
	<b>07</b>	<b>HYPOTHEKEN</b> und andere Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2020
	<b>08</b>	<b>INFORMATIONEN ZUM FONDS SOLVALOR 61</b>
	<b>09</b>	<b>MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGER</b>
	<b>10</b>	<b>WEITERE INFORMATIONEN</b>
	<b>11</b>	<b>INVENTAR</b> des Fondsvermögens per 31. Dezember 2020
	<b>12</b>	<b>IN ENTWICKLUNG :</b> Grundstücke und Bauvorhaben im Eigentum per 31. Dezember 2020

# 01

## ORGANE UND GESCHÄFTSLEITUNG DER REALSTONE SA

### GESCHÄFTSLEITUNG

Realstone SA (ehemals Solvalor fund management SA)  
Avenue d'Ouchy 6, 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 Kumin**, *Reutlingen*  
Vizepräsident (bis 10.12.2020)

**Yvan Schmidt**, *Bursinel*  
Verwaltungsrat (bis 10.12.2020)  
Vizepräsident (ab 10.12.2020)

**Esteban Garcia**, *Lausanne*  
Verwaltungsrat (ab 10.12.2020)

### GESCHÄFTSLEITUNG

**Julian Reymond**  
CEO

**Alberto Simonato**  
Direktor (ab 10.12.2020)

**Diego Reyes**  
Stellvertretender Direktor (bis 10.12.2020)

### 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*

# 02 KENNZAHLEN

KENNZIFFERN	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019	Veränderung
Nettofondsvermögen	914'047'039.48	903'476'706.24	1.17%
Inventarwert pro Anteil	203.05	200.70	1.17%
Börsenkurs	342.00	293.75	16.43%
Anzahl Wohnungen	2'705	2'587	4.56%
Anzahl Gebäude	110	106	3.77%
Verkehrswert der Liegenschaften	1'193'425'000.00	982'971'000.00	21.41%

	ANTEILE IM UMLAUF	NETTOFONDS- VERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
		CHF	CHF
am 31. Dezember 2017	4'501'610	864'195'727.87	191.97
am 31. Dezember 2018	4'501'610	872'075'039.66	193.73
am 31. Dezember 2019	4'501'610	903'476'706.24	200.70
<b>am 31. Dezember 2020</b>	<b>4'501'610</b>	<b>914'047'039.48</b>	<b>203.05</b>

N° ISIN CH0002785456 / SYMBOLE SIX SOL

KENNZAHLEN (gemäss SFAMA-Richtlinien)	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Mietausfallrate	2.17%	1.15%
Fremdfinanzierungsquote	21.13%	6.10%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.43%	63.29%
Fonds Betriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.74% <sup>1</sup>	0.73% <sup>1</sup>
Fonds Betriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> MV)	0.60% <sup>1</sup>	0.59% <sup>1</sup>
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	2.46% <sup>2</sup>	3.93% <sup>2</sup>
Rendite des investierten Kapitals « Return on Invested Capital » (ROIC)	1.95% <sup>2</sup>	3.60% <sup>2</sup>
Ausschüttungsrendite	n/d	n/d
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/d	n/d
Agio/Disagio	68.43%	46.36%
Anlagerendite	2.53% <sup>2</sup>	4.04% <sup>2</sup>

(Die Wertentwicklung in der Vergangenheit stellt keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar)

<sup>1</sup> Jährlich berechnet

<sup>2</sup> Berechnung für 6 Monate (01.07-31.12.2020)

PERFORMANCE-INDIZES	SOLVALOR 61	SXI Real Estate Funds Broad TR (Benchmark)
vom 1.7.2020 bis zum 31.12.2020 (6 Monate)	18.18%	12.66%
vom 1.1.2020 bis zum 31.12.2020 (1 Jahr)	18.38%	10.81%
vom 1.1.2018 bis zum 31.12.2020 (3 Jahre)	33.52%	26.60%
vom 1.1.2016 bis zum 31.12.2020 (5 Jahre)	62.25%	44.19%

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

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

## VERMÖGENSRECHNUNG

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	Verkehrswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%
<b>Aktiv</b>				
<b>Bankguthaben</b>				
Sichtguthaben	3'702'932.27	0.31 %	3'554'778.66	0.36 %
<b>Liegenschaften nach Kategorie :</b>				
Wohngebäude	1'029'690'000.00	85.73 %	944'974'000.00	95.31 %
Gebäude mit gemischter Nutzung	38'735'000.00	3.22 %	37'997'000.00	3.83 %
Bauland inklusive Abbruchobjekte und im Bau befindliche Gebäude	125'000'000.00	10.41 %	0.00	0.00 %
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>1'193'425'000.00</b>	<b>99.36 %</b>	<b>982'971'000.00</b>	<b>99.14 %</b>
Sonstige Aktiven	3'917'175.52	0.33 %	5'005'350.06	0.50 %
<b>Gesamtvermögen des Fonds</b>	<b>1'201'045'107.79</b>	<b>100.00 %</b>	<b>991'531'128.72</b>	<b>100.00 %</b>
<b>Passiv</b>				
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten nach Kategorie :</b>				
Kurzfristige zinstragende Hypotheken und andere hypothekarisch besicherte Verbindlichkeiten	252'200'000.00	21.00 %	60'000'000.00	6.05 %
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	15'885'357.01	1.32 %	12'080'240.42	1.22 %
<b>Total Passiven</b>	<b>268'085'357.01</b>	<b>22.32 %</b>	<b>72'080'240.42</b>	<b>7.27 %</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>932'959'750.78</b>	<b>77.68 %</b>	<b>919'450'888.30</b>	<b>92.73 %</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	(18'912'711.30)	(1.58 %)	(15'974'182.06)	(1.61 %)
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>914'047'039.48</b>	<b>76.10 %</b>	<b>903'476'706.24</b>	<b>91.12 %</b>
<b>Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile</b>	<b>4'501'610</b>		<b>4'501'610</b>	
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>203.05</b>		<b>200.70</b>	
<b>Angaben zur Bilanz</b>				
Betrag der Amortisationsfonds auf Immobilien	15'048'443.86		14'434'343.86	
Gesamtversicherungswert des Portfolios	792'525'151.65		760'642'038.48	



# 04

## VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

	vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020	vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020
	CHF	CHF
<b>Vermögen</b>		
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>915'364'256.19</b>	<b>891'834'249.04</b>
<b>Dividendenausschüttung</b>		
Dividende 2018/2019 (Coupon Nr. 89)		(23'408'372.00)
Dividende 2019/2020 (Coupon Nr. 90)	(23'858'533.00)	
<b>Saldo der Anteilsbewegungen</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Gesamtergebnis für den die Berichtsperiode</b>	<b>22'541'316.29</b>	<b>46'938'379.15</b>
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b><u>914'047'039.48</u></b>	<b><u>915'364'256.19</u></b>
<b>Bewegungen der im Umlauf befindlichen Anteile</b>		
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

# 05

## ERFOLGSRECHNUNG UND VERWENDUNG DES VERFÜGBAREN NETTOERGNISSES

	vom 01.07.2020 bis 31.12.2020	in % der Mietzins- einnahmen	vom 01.07.2019 bis 31.12.2019	in % der Mietzins- einnahmen
<b>ERTRÄGE</b>		<b>CHF</b>		<b>CHF</b>
Mietzinseinnahmen	27'631'132.75	100.00 %	26'647'249.25	100.00 %
Gutgeschriebene Marchzinsen	41'343.05	0.14 %	9'488.10	0.04 %
Sonstige Erträge	179'621.15	0.65 %	347'037.16	1.30 %
Auflösung(en) der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	19'830.00	0.07 %	0.00	0.00 %
<b>Total Erträge</b>	<b>27'871'926.95</b>	<b>100.86 %</b>	<b>27'003'774.51</b>	<b>101.34 %</b>
<b>AUFWAND</b>				
Hypothekarzinsen und Verzinsung der hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	210'836.70	0.76 %	76'509.15	0.29 %
Unterhalt und Reparaturen:				
– Ordentlich	1'825'836.37	6.61 %	1'471'878.65	5.52 %
– Ausserordentlich	1'271'691.80	4.60 %	1'469'366.10	5.51 %
Liegenschaftsverwaltung nach Kategorie:				
– Liegenschaftskosten (Wasser, Elektrizität, Hauswartung, Reinigung, Versicherungen usw.)	2'021'531.28	7.32 %	2'061'832.96	7.74 %
– Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	986'853.25	3.57 %	1'027'754.00	3.86 %
– Verwaltungsaufwand	1'833'617.69	6.64 %	1'764'290.71	6.62 %
Abschreibungen auf Liegenschaften	284'724.50	1.03 %	253'916.44	0.95 %
Direkte Steuern	4'336'293.37	15.69 %	4'514'377.61	16.94 %
Schätzungs- und Revisionsaufwand	84'452.40	0.31 %	84'452.40	0.32 %
Bankgebühren	18'543.02	0.07 %	16'664.94	0.06 %
Veröffentlichungs- und Druckkosten	73'661.50	0.27 %	41'751.15	0.16 %
Reglementarische Vergütung:				
– an die Fondsleitung	1'984'784.00	7.18 %	1'435'678.00	5.39 %
– an die Depotbank	324'278.65	1.17 %	258'864.95	0.97 %
Bildung von Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	98'024.00	0.35 %	270'271.00	1.01 %
<b>Total Aufwand</b>	<b>15'355'128.53</b>	<b>55.57 %</b>	<b>14'747'608.06</b>	<b>55.34 %</b>
<b>Nettoerfolg</b>	<b>12'516'798.42</b>	<b>45.29 %</b>	<b>12'256'166.45</b>	<b>46.00 %</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00		0.00	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>12'516'798.42</b>		<b>12'256'166.45</b>	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste, einschliesslich Liquidationssteuern	10'024'517.87		22'794'662.75	
<b>Gesamterfolg</b>	<b>22'541'316.29</b>		<b>35'050'829.20</b>	
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGS</b>				
<b>Realisierter Erfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>12'516'798.42</b>		<b>12'256'166.45</b>	
Vortrag des ordentlichen Erfolgs aus dem Vorjahr	2'480'649.09		1'226'028.47	
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	12'018.77		12'018.77	
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>15'009'466.28</b>		<b>13'494'213.69</b>	
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>				
Ordentlicher Erfolg	14'997'447.51		13'482'194.92	
Kapitalgewinn	12'018.77		12'018.77	
<b>Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg</b>	<b>15'009'466.28</b>		<b>13'494'213.69</b>	

# 06

## LISTE DER VERMÖGENSKÄUFE UND -VERKÄUFE

### KÄUFE

CHF

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

### VERKÄUFE

CHF

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

### **LISTE DER WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2020/2021 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 wurden keine Transaktionen durchgeführt.



# 07

## HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 31. DEZEMBER 2020

<b>LAUFENDE HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 31. DEZEMBER 2020</b>				
<b>Kreditart</b>	<b>Laufzeit</b>		<b>Betrag</b>	<b>Zins-</b>
	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>CHF</b>	<b>satz</b>
<b>Verbindlichkeit unter einem Jahr :</b>				
Typ fix	31.11.2020	29.01.2021	229'000'000.00	0.20 %
Typ fix	08.12.2020	29.01.2021	7'600'000.00	0.20 %
Typ fix	21.12.2020	29.01.2021	15'600'000.00	0.20 %
<b>Total der kurzfristigen zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten</b>			<b>252'200'000.00</b>	
<b>HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN MIT FÄLLIGKEIT VOR DEM JAHRESABSCHLUSS</b>				
<b>Kreditart</b>	<b>Laufzeit</b>		<b>Betrag</b>	<b>Zins-</b>
	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>CHF</b>	<b>satz</b>
<b>Verbindlichkeit unter einem Jahr :</b>				
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 %
Typ fix	31.07.2020	31.08.2020	192'000'000.00	0.20 %
Typ fix	31.08.2020	30.09.2020	192'000'000.00	0.20 %
Typ fix	29.09.2020	31.10.2020	4'000'000.00	0.20 %
Typ fix	30.09.2020	31.10.2020	192'000'000.00	0.20 %
Typ fix	16.10.2020	30.11.2020	9'000'000.00	0.20 %
Typ fix	30.10.2020	30.11.2020	220'000'000.00	0.20 %

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

<b>Art der Verbindlichkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Betrag</b>
		<b>CHF</b>
Kaufsaldo Petite Prairie 16-18, Nyon (VD)	31.12.2020	20.7 mio.
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	31.12.2020	9.9 mio.

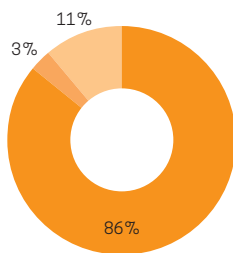
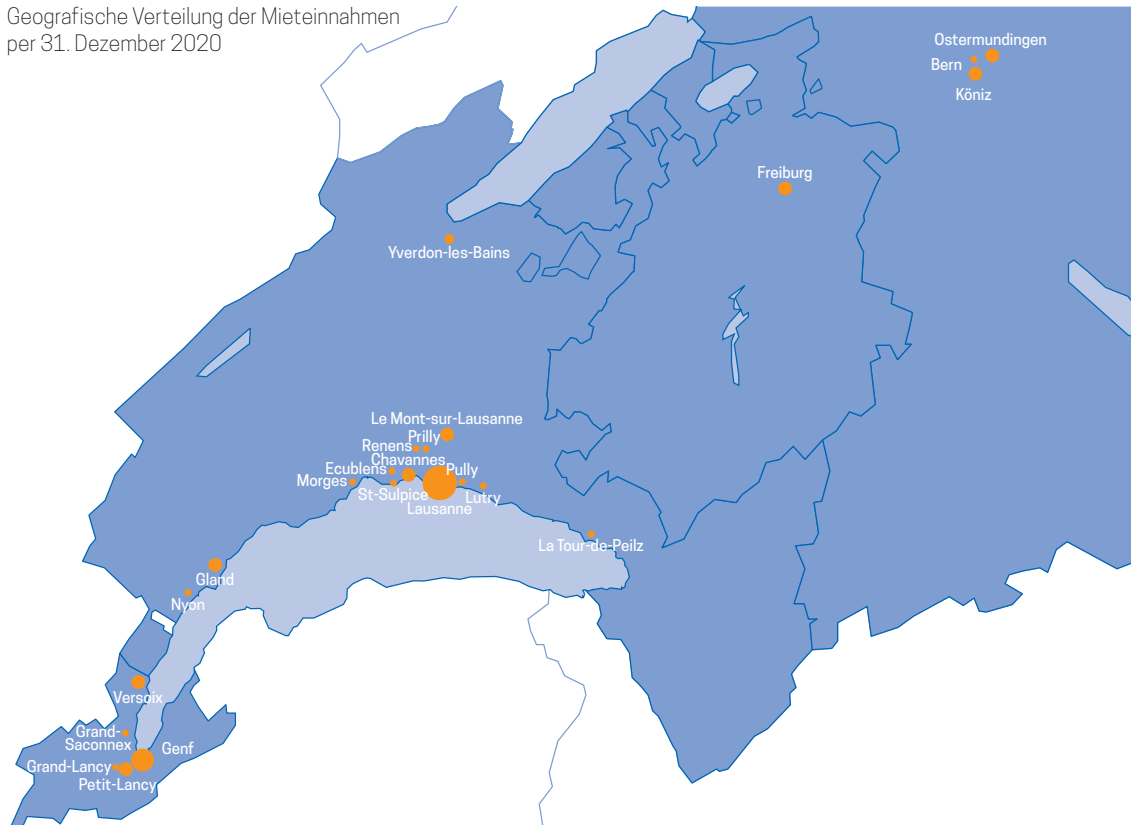
### LISTE DER VOM FONDS PER 31. DEZEMBER 2020 GEHALTENEN IMMOBILIENGESSELLSCHAFTEN

Keine

# 08

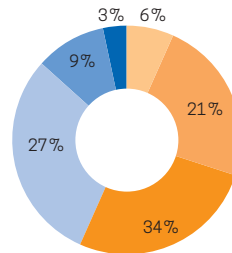
## INFORMATIONEN ZUM FONDS SOLVALOR 61

Geografische Verteilung der Mieteinnahmen  
per 31. Dezember 2020



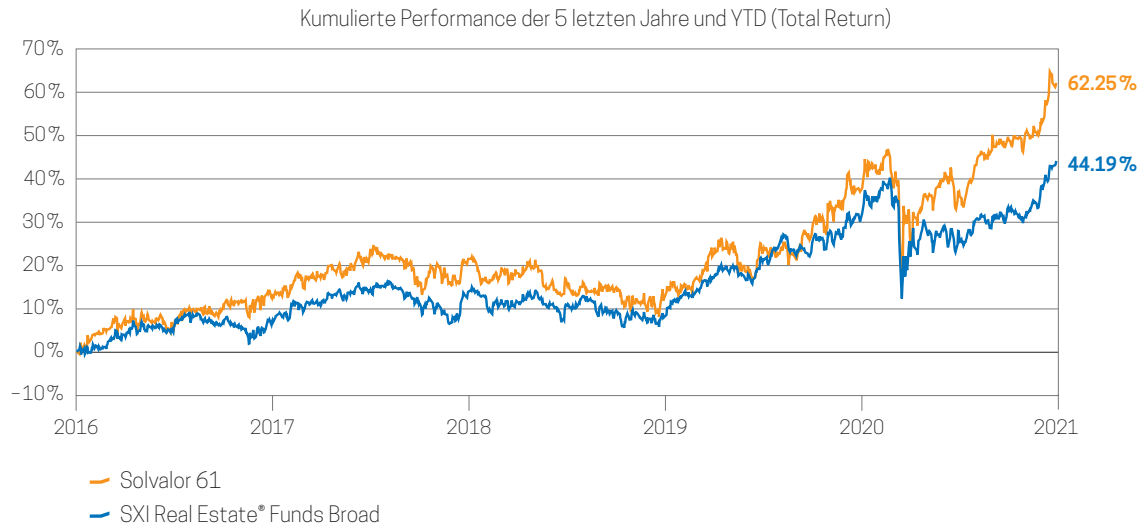
Aufteilung nach Nutzung gemäss  
Verkehrswert per 31. Dezember 2020

- Wohngebäude
- Gebäude mit gemischter Nutzung
- Baugrundstücke und Liegenschaften im Bau



Wohnbautypen  
per 31. Dezember 2020

- Studioapartments 1,5 Zi
- Wohnungen 2,0 bis 2,5 Zi
- Wohnungen 3,0 bis 3,5 Zi
- Wohnungen 4,0 bis 4,5 Zi
- Wohnungen 5,0 bis 5,5 Zi
- Wohnungen 5,5 Zi und mehr



# 09

## MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGER

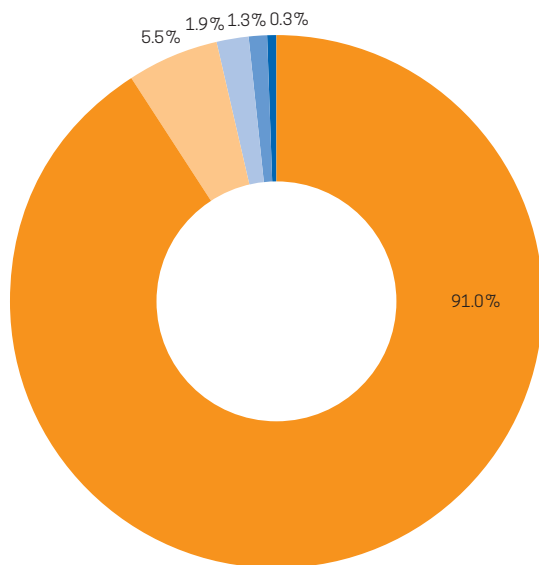
### COVID-19

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 besteht fast ausschliesslich aus Wohnimmobilien. 96.5% der effektiven Mieteinnahmen stammen von Wohnflächen und ihren Nebenräumen, namentlich Parkplätzen und Antennen. Die restlichen effektiven Mieteinnahmen, nämlich rund 3.5%, stammen von Geschäftslokalen.

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. Zum 31. Dezember 2020 wurde ein Gesamtmietlerlass von ca. CHF 20'000 gewährleistet, was weniger als 0.04% der tatsächlichen Mietsituation entspricht. Die gewährten Vereinbarungen haben daher einen marginalen Einfluss auf das Nettoergebnis des Fonds.

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.



### Die tatsächlichen Mietzinseinnahmen nach Risikokategorien verteilen sich wie folgt:

- Wohnliegenschaften:**  
**91.0% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen**
- Andere nicht betroffene Vermietungen:**  
**5.5% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen**  
*Beispiele: Parkplätze, Lager, Antennen*
- Betroffene Geschäftliegenschaften:**  
**1.9% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen**  
An Unternehmen und Unternehmer mit vorübergehend eingestellter Aktivität vermietete Geschäftsobjekte  
*Beispiele: Non-Food-Geschäfte, Restaurants, Sportvereine, Diskotheken, Kinos*
- Wenig betroffene Geschäftliegenschaften:**  
**1.3% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen**  
An Unternehmen und Unternehmer mit verlangsamter Aktivität vermietete Geschäftsobjekte  
*Beispiele: Büros und Gewerbeliegenschaften*
- Nicht betroffene Geschäftliegenschaften:**  
**0.3% der tatsächlichen Mietzinseinnahmen**  
Unkritische Geschäftsobjekte  
*Beispiele: Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Kliniken, staatliche Einrichtungen*

# 10

## WEITERE INFORMATIONEN

### LISTE DER MIETER MIT MIETZINSEINNAHMEN VON ÜBER 5 %

Per 31. Dezember 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 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 31. Dezember 2020 betrug der Marktwert des gesamten Liegenschaftsvermögens CHF 1'193'425'000.- und lag somit um CHF 59'263'000.- bzw. 5.23 % über dem Vorjahreswert, namentlich aufgrund von Anlagen in Immobilienbeständen. Der bei der Berechnung des Liegenschaftswerts angewandte Diskontierungssatz variiert zwischen 3.45 % und 4.92 %. Im Vorjahr lag er zwischen 3.42 % und 4.94 %, der Durchschnittssatz blieb mit 4.18 % unverändert zum Vorjahr.

Das Verhältnis zwischen den Nettomietenerträgen des gesamten Fonds (ohne Heizkosten) und der Immobilienbewertung lag per 31. Dezember 2020 bei 5.31 % gegenüber 5.30 % im Vorjahr.

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

#### Vergütungen zugunsten der Fondsleitung

- für die Verwaltungsgebühr	Art. 5, Ziff. 3	1.00 %	0.35 %
- für den Ausgabeaufschlag	Art. 5, Ziff. 3	5.00 %	Keine Emission
- für die Rücknahmegebühr	Art. 5, Ziff. 3	4.00 %	Keine Rücknahme
- 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	3 % bis 11 %
- 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 %

#### Höchstsatz gemäss Prospekt

#### Angewandter Satz







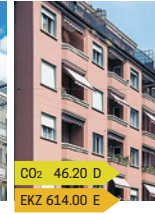
### OFFENLEGUNG DER VERWALTUNGSGEBÜHR

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

# 11 INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS PER 31. DEZEMBER 2020

## LAUSANNE

	Aloys-Fauquez 87	Beaumont 82 * Sallaz 58	Béthusy 26	Chandieu 22	Cour 21/23	Dapples 34 A à G	Fantaisie 6
							
	CO <sub>2</sub> 20.67 B EKZ 308.00 C	CO <sub>2</sub> 19.01 B EKZ 290.00 C	CO <sub>2</sub> 34.53 C EKZ 853.00 C	CO <sub>2</sub> 43.20 D EKZ 465.00 D	CO <sub>2</sub> 19.02 B EKZ 301.00 C	CO <sub>2</sub> 35.02 D EKZ 456.00 D	CO <sub>2</sub> 45.19 D EKZ 596.00 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 <sup>2</sup>	/	/	143 m <sup>2</sup>	/	599 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Bruttoerlöse	323'562	435'970	152'347	229'269	304'505	107'764	154'995
Mietertrag	665'808	881'724	338'220	501'264	611'760	223'428	310'404
Gestehungskosten	9'033'544	13'878'622	4'181'022	6'520'373	10'194'965	2'686'610	4'595'100
Verkehrswert	11'427'000	16'870'000	6'330'000	8'748'000	11'437'000	3'650'000	5'506'000
Rendite	<b>5.83%</b>	<b>5.23%</b>	<b>5.34%</b>	<b>5.73%</b>	<b>5.35%</b>	<b>6.12%</b>	<b>5.64%</b>
Jährl. Leerstände	2.78%	1.16%	2.48%	8.09%	0.43%	3.54%	0.00%
Leerstände 12.20	0.43%	3.48%	0.00%	2.82%	0.00%	1.07%	0.00%

	Floréal 1	Floréal 12/Voltaire 7	Floréal 14	Fraise 12	France 80	France 87	Galliard 2
							
	CO <sub>2</sub> 37.60 C EKZ 468.00 D	CO <sub>2</sub> 40.05 C EKZ 514.00 D	CO <sub>2</sub> 40.47 C EKZ 529.00 D	CO <sub>2</sub> 25.83 B EKZ 452.00 D	CO <sub>2</sub> 51.01 D EKZ 565.00 E	CO <sub>2</sub> 34.71 C EKZ 420.00 C	CO <sub>2</sub> 46.20 D EKZ 614.00 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 <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	/	149 m <sup>2</sup>
Bruttoerlöse	129'246	360'963	140'052	211'602	94'190	131'839	122'166
Mietertrag	258'492	723'972	280'248	423'324	188'400	269'928	244'248
Gestehungskosten	4'000'287	10'178'356	3'978'528	5'438'779	2'689'032	4'162'024	1'851'022
Verkehrswert	4'696'000	11'802'000	4'361'000	6'537'000	3'446'000	4'700'000	3'762'000
Rendite	<b>5.50%</b>	<b>6.13%</b>	<b>6.43%</b>	<b>6.48%</b>	<b>5.47%</b>	<b>5.74%</b>	<b>6.49%</b>
Jährl. Leerstände	0.00%	0.31%	0.00%	0.00%	0.00%	2.12%	0.00%
Leerstände 12.20	0.00%	0.25%	0.00%	0.00%	0.00%	1.34%	0.00%

	Gare 36	Gare 38	Gare 40	Gare 42	Grancy 20	Grancy 47/49	Grotte 5
							
	CO <sub>2</sub> 48.45 D EKZ 531.00 D	CO <sub>2</sub> 49.02 D EKZ 534.00 D	CO <sub>2</sub> 49.79 D EKZ 535.00 D	CO <sub>2</sub> 48.55 D EKZ 532.00 D	CO <sub>2</sub> 37.01 C EKZ 468.00 D	CO <sub>2</sub> 25.76 B EKZ 452.00 D	CO <sub>2</sub> 17.63 B EKZ 264.00 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 <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	/	/	663 m <sup>2</sup>	1'169 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Bruttoerlöse	148'780	129'090	234'468	200'806	349'464	382'103	267'240
Mietertrag	298'260	258'180	469'020	408'912	698'928	768'504	543'240
Gestehungskosten	2'446'166	2'233'478	3'723'191	3'236'392	7'424'394	11'683'785	7'921'472
Verkehrswert	5'368'000	4'649'000	8'519'000	7'611'000	12'057'000	13'572'000	10'566'000
Rendite	<b>5.56%</b>	<b>5.55%</b>	<b>5.51%</b>	<b>5.37%</b>	<b>5.80%</b>	<b>5.66%</b>	<b>5.14%</b>
Jährl. Leerstände	0.00%	0.00%	0.00%	0.84%	0.00%	0.59%	1.61%
Leerstände 12.20	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.10%	1.24%

LAUSANNE (Fortsetzung)

	Grotte 7	Grotte 9	Jurigoz 4	Juste-Olivier 19	Liseron 1A/1F *	Lucinge 2	Marc-Dufour 1
							
	CO <sub>2</sub> 17.81 B EKZ 264.00 B	CO <sub>2</sub> 17.75 B EKZ 264.00 B	CO <sub>2</sub> 54.55 D EKZ 739.00 F	CO <sub>2</sub> 47.04 D EKZ 628.00 E	CO <sub>2</sub> 24.62 B EKZ 290.00 C	CO <sub>2</sub> 39.77 C EKZ 425.00 D	CO <sub>2</sub> 49.10 D EKZ 542.00 D
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 <sup>2</sup>
Bruttoerlöse	233'446	212'472	121'728	144'210	142'785	248'173	110'868
Mietertrag	469'932	424'944	243'456	288'516	297'420	497'640	221'736
Gestehungskosten	6'971'684	6'264'442	3'703'884	4'270'130	4'955'679	4'894'486	3'049'255
Verkehrswert	9'121'000	8'149'000	4'181'000	5'353'000	5'487'000	9'713'000	3'866'000
Rendite	<b>5.15%</b>	<b>5.21%</b>	<b>5.82%</b>	<b>5.39%</b>	<b>5.42%</b>	<b>5.12%</b>	<b>5.74%</b>
Jährl. Leerstände	0.58%	0.00%	0.00%	0.00%	3.98%	0.15%	0.00%
Leerstände 12.20	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.30%	0.00%

	Mon-Loisir 5	Ouchy 64	Platanes 1/3	Platanes 5/7	Platanes 9/11	Platanes 13/15	Rambert 14
							
	CO <sub>2</sub> 40.74 C EKZ 532.00 D	CO <sub>2</sub> 45.05 D EKZ 486.00 D	CO <sub>2</sub> 44.00 D EKZ 460.00 D	CO <sub>2</sub> 47.98 D EKZ 512.00 D	CO <sub>2</sub> 49.26 D EKZ 526.00 D	CO <sub>2</sub> 55.42 D EKZ 610.00 E	CO <sub>2</sub> 61.23 E EKZ 689.00 E
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 <sup>2</sup>	/	/	/	/	/
Bruttoerlöse	68'880	333'278	126'462	114'144	107'334	105'108	68'676
Mietertrag	137'856	677'880	252'924	228'288	216'120	210'216	155'472
Gestehungskosten	1'434'359	3'756'021	3'630'973	3'084'838	2'865'562	2'955'574	1'316'160
Verkehrswert	2'634'000	11'269'000	4'684'000	4'183'000	3'945'000	3'803'000	2'461'000
Rendite	<b>5.23%</b>	<b>6.02%</b>	<b>5.40%</b>	<b>5.46%</b>	<b>5.48%</b>	<b>5.53%</b>	<b>6.32%</b>
Jährl. Leerstände	0.00%	1.45%	0.00%	0.00%	0.67%	0.00%	11.32%
Leerstände 12.20	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.03%	0.00%	0.00%







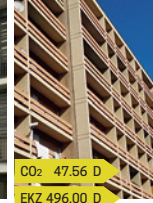
	Rambert 18	Reposoir 10	Reposoir 14 B	Ruchonnet 7/9	Sainte-Luce 6	Sainte-Luce 8	Victor-Ruffy 12
							
	CO <sub>2</sub> 69.35 E EKZ 782.00 F	CO <sub>2</sub> 52.63 D EKZ 581.00 E	CO <sub>2</sub> 53.50 D EKZ 581.00 E	CO <sub>2</sub> 26.58 B EKZ 461.00 D	CO <sub>2</sub> 48.83 D EKZ 534.00 D	CO <sub>2</sub> 49.02 D EKZ 539.00 D	CO <sub>2</sub> 50.23 D EKZ 553.00 D
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 <sup>2</sup>	/	/	/
Bruttoerlöse	68'690	125'838	88'977	272'490	104'196	161'020	144'132
Mietertrag	138'840	251'832	178'404	544'356	214'092	322'812	375'048
Gestehungskosten	2'102'296	3'344'279	2'628'111	9'165'753	1'762'540	2'268'693	5'340'511
Verkehrswert	2'237'000	4'634'000	3'223'000	9'700'000	3'843'000	5'980'000	6'732'000
Rendite	<b>6.21%</b>	<b>5.43%</b>	<b>5.54%</b>	<b>5.61%</b>	<b>5.57%</b>	<b>5.40%</b>	<b>5.57%</b>
Jährl. Leerstände	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.14%	0.00%	22.39%
Leerstände 12.20	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.84%	0.00%	26.08%

LAUSANNE (Fortsetzung)

LA TOUR-DE-PEILZ

LE MONT-SUR-LAUSANNE

CHAVANNES-  
PRES-RENNES

	Victor-Ruffly 14	Victor-Ruffly 75	Vassin 38/40	Champs-Meurier 1/3/5	Champs-Meurier 7/9	Champs-Meurier 11/13/15	Blancherie 14 à 24
							
	CO <sub>2</sub> 47.99 D EKZ 524.00 D	CO <sub>2</sub> 22.23 B EKZ 360.00 C	CO <sub>2</sub> 40.04 C EKZ 441.00 D	CO <sub>2</sub> 9.83 A EKZ 321.00 C	CO <sub>2</sub> 11.01 A EKZ 347.00 C	CO <sub>2</sub> 10.39 A EKZ 314.00 C	CO <sub>2</sub> 47.56 D EKZ 496.00 D
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 <sup>2</sup>	/	/	/	597 m <sup>2</sup>
Bruttoerlöse	203'793	62'815	185'780	397'038	290'944	731'439	744'742
Mietertrag	414'660	141'768	372'401	796'596	592'560	1'490'501	1'512'336
Gestehungskosten	5'426'874	2'149'012	6'266'527	14'147'418	10'215'436	27'206'759	15'883'494
Verkehrswert	7'922'000	2'423'000	7'600'000	14'703'000	10'711'000	27'701'000	26'689'000
Rendite	5.23 %	5.85 %	4.90 %	5.42 %	5.53 %	5.38 %	5.67 %
Jährl. Leerstände	1.35 %	11.42 %	0.00 %	0.36 %	1.82 %	1.94 %	1.34 %
Leerstände 12.20	0.00 %	17.90 %	0.00 %	0.21 %	1.90 %	0.53 %	0.00 %

ECUBLENS

GLAND

LUTRY




MORGES

	Préfally 25 B/C	Bois 8	Ruttet 1, 2 à 12	Toises 3	Dr Yersin 5	Dr Yersin 7	Dr Yersin 9
							
	CO <sub>2</sub> 36.83 C EKZ 455.00 D	CO <sub>2</sub> 39.88 C EKZ 517.00 D	CO <sub>2</sub> 35.82 C EKZ 463.00 D	CO <sub>2</sub> 43.27 D EKZ 459.00 D	CO <sub>2</sub> 29.00 C EKZ 314.00 C	CO <sub>2</sub> 28.76 C EKZ 315.00 C	CO <sub>2</sub> 28.17 B EKZ 315.00 C
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 <sup>2</sup>	/	/	/	/	535 m <sup>2</sup>
Bruttoerlöse	421'220	195'772	806'253	249'615	107'976	102'280	164'046
Mietertrag	864'516	392'184	1'629'276	499'380	215'952	204'408	328'092
Gestehungskosten	12'916'621	5'374'274	21'137'975	4'071'094	3'266'812	2'849'684	5'109'582
Verkehrswert	14'689'000	7'352'000	27'692'000	9'396'000	3'631'000	3'520'000	5'590'000
Rendite	5.89 %	5.33 %	5.88 %	5.31 %	5.95 %	5.81 %	5.87 %
Jährl. Leerstände	2.34 %	0.14 %	1.08 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Leerstände 12.20	3.77 %	0.21 %	0.06 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

NYON

PRILLY





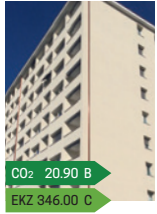
PULLY

	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 <sub>2</sub> 28.34 B EKZ 315.00 C	CO <sub>2</sub> 47.80 D EKZ 638.00 E	CO <sub>2</sub> 29.38 C EKZ 366.00 C	CO <sub>2</sub> 44.55 D EKZ 479.00 D	CO <sub>2</sub> 56.28 D EKZ 620.00 E	CO <sub>2</sub> 31.81 C EKZ 392.00 C	CO <sub>2</sub> 46.12 D EKZ 609.00 E
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 <sup>2</sup>	/	/	/	/
Bruttoerlöse	175'694	183'190	163'780	220'885	142'000	274'866	155'994
Mietertrag	351'888	366'379	333'768	445'204	290'520	552'252	316'848
Gestehungskosten	4'873'914	4'790'163	4'349'577	6'092'467	3'940'509	8'296'367	4'850'836
Verkehrswert	6'200'000	6'611'000	6'081'000	8'004'000	4'803'000	10'060'000	3'175'000
Rendite	5.68 %	5.54 %	5.49 %	5.56 %	6.05 %	5.49 %	9.98 %
Jährl. Leerstände	0.00 %	0.00 %	0.85 %	0.35 %	2.07 %	0.05 %	1.86 %
Leerstände 12.20	0.00 %	0.00 %	0.00 %	1.89 %	6.20 %	0.33 %	1.48 %



**PULLY (Fortsetzung)**





**REGENS**

	Liadoz 46	Plateires 2	Somais 18/20	Somais 22/24	Longemalle 12/14
					
	CO <sub>2</sub> 55.57 D EKZ 614.00 E	CO <sub>2</sub> 22.09 B EKZ 249.00 B	CO <sub>2</sub> 41.86 C EKZ 543.00 D	CO <sub>2</sub> 45.75 D EKZ 612.00 E	CO <sub>2</sub> 20.90 B EKZ 346.00 C
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	31	9	12	12	60
Komm. Fläche	/	/	/	/	/
Bruttoerlöse	190'613	130'056	123'022	127'770	437'498
Mietertrag	445'812	284'784	245'940	256'980	909'120
Gestehungskosten	7'129'411	3'091'703	2'872'471	2'989'659	9'655'911
Verkehrswert	8'089'000	5'101'000	4'541'000	4'845'000	16'915'000
Rendite	<b>5.51 %</b>	<b>5.58 %</b>	<b>5.42 %</b>	<b>5.30 %</b>	<b>5.37 %</b>
Jährl. Leerstände	1.20 %	9.06 %	0.00 %	0.56 %	2.58 %
Leerstände 12.20	2.65 %	1.69 %	0.00 %	0.56 %	2.59 %

**ST-SULPICE**

**YVERDON**

**WAADT**

	Ochettaz 27 A	Ochettaz 29 A	Ochettaz 33	Fontenay 11
				
	CO <sub>2</sub> 41.01 C EKZ 537.00 D	CO <sub>2</sub> 40.07 C EKZ 519.00 D	CO <sub>2</sub> 21.51 B EKZ 224.00 B	CO <sub>2</sub> 55.32 D EKZ 764.00 F
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	9	9	12	22
Komm. Fläche	/	/	/	/
Bruttoerlöse	107'976	107'052	216'120	143'820
Mietertrag	239'052	214'464	433'320	287'640
Gestehungskosten	2'350'066	2'643'375	7'112'569	4'118'127
Verkehrswert	3'316'000	2'740'000	8'382'000	4'949'000
Rendite	<b>7.21 %</b>	<b>7.83 %</b>	<b>5.17 %</b>	<b>5.81 %</b>
Jährl. Leerstände	9.96 %	0.28 %	0.37 %	0.00 %
Leerstände 12.20	12.30 %	0.84 %	0.50 %	0.00 %



**Zahlen für den Kanton**





Wohnungen	1'460
Geschäftsflächen	61
Mietertrag	31'142'648
Gestehungskosten	543'589'320
Verkehrswert	679'243'000
Rendite	4.58 %
Verkehrswert total	
in % des Fonds	<b>63.57 %</b>
Leerstand Periode	1.48 %
Leerstand 12.20	1.16 %

**BERN**

**KÖNIZ**

**OSTERMUNDIGEN**

**BERN**

	Seftigenstrasse 50 bis 58	Funkstrasse 105/107/109	Dr.-Zuber-Strasse 4/4A/4B/4C	Dr.-Zuber-Strasse 6/6A/6B
				
	CO <sub>2</sub> 34.72 C EKZ 457.00 D	CO <sub>2</sub> 26.76 B EKZ 335.00 C	CO <sub>2</sub> 12.05 A EKZ 132.00 A	CO <sub>2</sub> 11.65 A EKZ 134.00 A
Kanton	Bern	Bern	Bern	Bern
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	60	72	71	30
Komm. Fläche	/	/	/	/
Bruttoerlöse	494'396	673'636	836'656	378'039
Mietertrag	994'984	1'370'748	1'784'028	787'596
Gestehungskosten	18'155'026	23'147'353	39'036'820	17'097'867
Verkehrswert	18'446'000	25'350'000	40'833'000	17'966'000
Rendite	<b>5.39 %</b>	<b>5.41 %</b>	<b>4.37 %</b>	<b>4.38 %</b>
Jährl. Leerstände	0.57 %	2.19 %	6.36 %	4.10 %
Leerstände 12.20	2.71 %	0.39 %	7.35 %	5.91 %



**Zahlen für den Kanton**

Wohnungen	233
Geschäftsflächen	1
Mietertrag	4'937'356
Gestehungskosten	97'437'067
Verkehrswert	102'595'000
Rendite	4.81 %
Verkehrswert total	
in % des Fonds	<b>9.60 %</b>
Leerstand Periode	3.68 %
Leerstand 12.20	4.25 %

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 <sup>2</sup>	/	37 m <sup>2</sup>	/	/
Bruttoerlöse	117'228	108'072	346'439	299'673	347'812
Mietertrag	234'648	217'680	696'012	607'200	695'796
Gestehungskosten	4'451'960	4'174'715	13'161'358	11'816'616	13'476'388
Verkehrswert	4'326'000	4'029'000	13'611'000	12'611'000	14'026'000
Rendite	<b>5.42%</b>	<b>5.40%</b>	<b>5.11%</b>	<b>4.81%</b>	<b>4.96%</b>
Jährl. Leerstände	0.00%	0.54%	0.48%	1.30%	0.24%
Leerstände 12.20	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%	0.00%

Zahlen für den Kanton

Wohnungen	157
Geschäftsflächen	2
Mietertrag	2'451'336
Gestehungskosten	47'081'036
Verkehrswert	48'603'000
Rendite	5.04%
Verkehrswert total in % des Fonds	<b>4.55%</b>
Leerstand Periode	0.57%
Leerstand 12.20	0.04%

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 <sup>2</sup>	/	/	/	162 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	/
Bruttoerlöse	250'575	231'568	222'664	123'195	252'513	229'161	200'781
Mietertrag	521'609	467'154	448'572	253'758	505'176	464'412	410'396
Gestehungskosten	6'862'006	6'046'143	5'452'080	3'120'884	7'218'595	6'745'151	4'561'466
Verkehrswert	9'064'000	8'213'000	9'260'000	5'058'000	8'553'000	8'237'000	7'552'000
Rendite	<b>5.75%</b>	<b>5.69%</b>	<b>4.84%</b>	<b>5.02%</b>	<b>5.91%</b>	<b>5.64%</b>	<b>5.43%</b>
Jährl. Leerstände	3.69%	0.43%	0.66%	0.00%	0.02%	1.21%	0.00%
Leerstände 12.20	5.43%	2.59%	2.62%	0.00%	0.00%	0.00%	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	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	29	33	12	22	114	36	16
Komm. Fläche	76 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	48 m <sup>2</sup>
Bruttoerlöse	201'460	480'708	221'567	388'236	908'285	264'263	275'801
Mietertrag	405'084	974'580	447'984	789'100	2'108'490	537'008	551'508
Gestehungskosten	4'889'338	13'132'093	5'047'529	10'845'903	72'070'961	7'359'171	6'654'841
Verkehrswert	7'646'000	17'209'000	7'821'000	13'428'000	72'041'000	10'748'000	10'377'000
Rendite	<b>5.30%</b>	<b>5.66%</b>	<b>5.73%</b>	<b>5.88%</b>	<b>2.93%</b>	<b>5.00%</b>	<b>5.31%</b>
Jährl. Leerstände	0.25%	1.31%	1.33%	1.50%	8.93%	0.00%	0.00%
Leerstände 12.20	0.00%	0.25%	0.80%	1.60%	0.00%	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 <sub>2</sub> 36.55 C EKZ 500.00 D	CO <sub>2</sub> 38.13 C EKZ 524.00 D	CO <sub>2</sub> 35.02 C EKZ 453.00 D	CO <sub>2</sub> 38.52 C EKZ 464.00 D	CO <sub>2</sub> 42.70 C EKZ 587.00 E	CO <sub>2</sub> 35.53 C EKZ 482.00 D	CO <sub>2</sub> 34.65 C EKZ 375.00 C
Kanton	Genf						
Typ	Wohnbauten						
Wohnungen	15	28	18	43	11	19	21
Komm. Fläche	179 m <sup>2</sup>	/	148 m <sup>2</sup>	/	215 m <sup>2</sup>	/	/
Bruttoerlöse	265'830	415'865	264'364	533'412	225'748	147'018	283'100
Mietertrag	531'924	845'796	539'496	1'076'148	452'484	294'036	572'100
Gestehungskosten	7'196'656	10'449'859	6'966'084	16'581'947	3'930'784	4'480'285	7'145'904
Verkehrswert	10'228'000	16'528'000	8'393'000	21'031'000	8'872'000	5'452'000	7'459'000
Rendite	<b>5.20%</b>	<b>5.12%</b>	<b>6.43%</b>	<b>5.12%</b>	<b>5.10%</b>	<b>5.39%</b>	<b>7.67%</b>
Jährl. Leerstände	0.00%	1.19%	1.49%	0.85%	0.22%	0.00%	1.03%
Leerstände 12.20	0.00%	0.00%	2.93%	0.30%	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 <sub>2</sub> 35.64 C EKZ 439.00 D	CO <sub>2</sub> 37.70 C EKZ 494.00 D	CO <sub>2</sub> 40.06 C EKZ 547.00 D	CO <sub>2</sub> 32.40 C EKZ 400.00 C	CO <sub>2</sub> 31.69 C EKZ 401.00 C
Kanton	Genf				
Typ	Wohnbauten				
Wohnungen	148	24	30	16	34
Komm. Fläche	834 m <sup>2</sup>	/	52 m <sup>2</sup>	/	/
Bruttoerlöse	1'276'987	185'317	274'724	232'566	396'102
Mietertrag	2'807'118	395'058	556'368	474'732	801'204
Gestehungskosten	37'010'536	7'049'360	7'897'452	7'720'231	13'729'219
Verkehrswert	50'262'000	5'615'000	10'206'000	8'860'000	14'871'000
Rendite	<b>5.58%</b>	<b>7.04%</b>	<b>5.45%</b>	<b>5.36%</b>	<b>5.39%</b>
Jährl. Leerstände	8.83%	6.35%	1.01%	2.02%	1.12%
Leerstände 12.20	4.45%	5.91%	0.22%	2.02%	1.12%



Zahlen für den Kanton	
Wohnungen	855
Geschäftsflächen	18
Mietertrag	18'231'295
Gestehungskosten	290'164'477
Verkehrswert	362'984'000
Rendite	5.02%
Verkehrswert total	
in % des Fonds	<b>33.97%</b>
Leerstand Periode	3.16%
Leerstand 12.20	2.22%

	Gesamt	Gesamt	Gesamtsumme
Kanton	Wohnbauten		
Typ	Gemischte Bauten		
Wohnungen	2'653	52	2'705
Komm. Fläche	5'737 m <sup>2</sup>	3'226 m <sup>2</sup>	8'963 m <sup>2</sup>
Bruttoerlöse	26'516'888	1'114'245	27'631'133
Mietertrag	54'521'947	2'240'688	56'762'635
Gestehungskosten	826'730'011	29'953'625	856'683'637
Verkehrswert	1'029'690'000	38'735'000	1'068'425'000
Rendite	<b>5.29%</b>	<b>5.78%</b>	<b>5.31%</b>
Jährl. Leerstände	2.24%	0.55%	2.17%
Leerstände 12.20	1.79%	0.00%	1.72%

**Komm. Fläche:** kommerzielle Fläche  
**Bruttoerlöse:** Bruttoerlöse (CHF)  
**Mietertrag:** Mieterträge der Berichtsperiode 31.12.2020 (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 3.56% zum gesamten Mietertrag beitragen.

# 12 GRUNDSTÜCKE UND BAUVORHABEN PER 31. DEZEMBER 2020

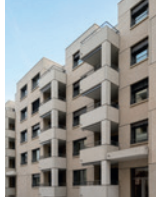
## LAUSANNE

## NYON

Sainte-Luce 9

Petite Prairie 16/18 \*

Falconnier  
33/35/37/39



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Baugrundstücke **	Baugrundstücke **	Baugrundstücke **
Wohnungen	0	0	0
Komm. Fläche	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Bruttoerlöse	0	0	0
Mietertrag	0	0	0
Gestehungskosten	14'681'718	48'914'497	57'992'049
Verkehrswert	14'700'000	52'300'000	58'000'000
Rendite	<b>0.00 %</b>	<b>0.00 %</b>	<b>0.00 %</b>
Jährl. Leerstände	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Leerstände 12.20	0.00 %	0.00 %	0.00 %

	Total
Kanton	Baugrundstücke **
Typ	0
Wohnungen	0 m <sup>2</sup>
Komm. Fläche	0
Bruttoerlöse	0
Mietertrag	121'588'263
Gestehungskosten	125'000'000
Verkehrswert	
Rendite	
Jährl. Leerstände	
Leerstände 12.20	

**Komm. Fläche:** kommerzielle Fläche

**Bruttoerlöse:** Bruttoerlöse (CHF)

**Mietertrag:** Mieterträge der Berichtsperiode 31.12.2020 (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.

