



FONDS IMMOBILIER SUISS
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

HALBJAHRESBERICHT per 31. Dezember 2018, ungeprüft

Von 1. Juli bis zum 31. Dezember 2018



SOLVALOR
FUND
MANAGEMENT

Solvalor fund management SA
Fondsleitungsgesellschaft von Immobilienfonds
Av. d'Ouchy 4
Postfach 1359 - 1001 Lausanne

00 INHALT

VERWALTUNG UND ORGANE	01	
der Solvalor fund management SA		
KENNZAHLEN	02	
VERMÖGENSRECHNUNG	03	
ENTWICKLUNG	04	
der Vermögensrechnung		
ERFOLGSRECHNUNG	05	
und Verwendung des verfügbaren Nettoergebnisses		
LISTE DER VERMÖGENSKÄUFE	06	
und -verkäufe		
	07	HYPOTHEKEN und andere Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2018
	08	INFORMATIONEN ZUM FONDS SOLVALOR 61
	09	WEITERE INFORMATIONEN
	10	INVENTAR des Fondsvermögens per 31. Dezember 2018

01

VERWALTUNG UND ORGANE 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

Micheal Kümin, *Reutlingen*
Verwaltungsrat

Pierre Milliet, *Pully*
Verwaltungsrat (bis 25.10.2018)

Yvan Schmidt, *Eclépens*
Verwaltungsrat (ab 25.10.2018)

GESCHÄFTSLEITUNG

Julian Reymond
Direktor

Diego Reyes
Stellvertretender Direktor

Christian Germann
Stellvertretender Direktor

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Denise Dupraz, *Epalinges*
Architektin

Antonio Carneiro, *Carouge/Genf*
Architekt

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN

de Rham SA,
Lausanne

Brollet SA,
Carouge/Genf

Bory & Cie SA,
Genf

Burriplus immobilien-treuhand,
Bern

Privera SA,
Lausanne

Gerama SA,
Freiburg

02 KENNZAHLEN

KENNZIFFERN	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017	Veränderung
Nettofondsvermögen	872'075'039.66	864'195'727.87	0.91 %
Inventarwert pro Anteil	193.73	191.97	0.91 %
Börsenkurs	244.30	271.00	(9.85 %)
Anzahl Wohnungen	2'584	2'579	0.19 %
Anzahl Gebäude	106	106	0.00 %
Verkehrswert der Liegenschaften	949'466'000.00	931'438'000.00	1.94 %

	ANTEILE IM UMLAUF	NETTOFONDS- VERMÖGEN CHF	NETTOINVENTARWERT PRO ANTEIL CHF
au 31. Dezember 2015	4'505'926	828'036'472.03	183.77
au 31. Dezember 2016	4'501'610	852'040'086.59	189.27
au 31. Dezember 2017	4'501'610	864'195'727.87	191.97
au 31. Dezember 2018	4'501'610	872'075'039.66	193.73

N° ISIN CH0002785456 / SYMBOLE SIX SOL

KENNZAHLEN (gemäss SFAMA-Richtlinien)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
Mietausfallrate	1.71 % ¹	3.75 % ²
Fremdfinanzierungsquote	5.79 %	4.62 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62.57 %	64.12 %
Fonds Betriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.74 % ³	0.72 % ³
Fonds Betriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.61 % ³	0.56 % ³
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	4.19 % ³	3.93 % ³
Rendite des Anlagekapitals « Return on Invested Capital » (ROIC)	3.91 % ³	3.73 % ³
Ausschüttungsrendite	n/d	n/d
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/d	n/d
Agio/Disagio	26.11 %	41.16 %
Anlagerendite	2.15 % ⁴	2.02 % ⁴

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

¹ davon 0.57 % leerstehend wegen Erstvermietung « Dr.-Zuber-Strasse 4-4A-4B-4C & 6-6A-6B » in Ostermündigen

² davon 2.52 % leerstehend wegen Erstvermietung « Dr.-Zuber-Strasse 4-4A-4B-4C & 6-6A-6B » in Ostermündigen

³ Jährlich berechnet

⁴ Berechnung für 6 Monate (01.07-31.12.2018)

PERFORMANCE-INDIZES	SOLVALOR 61	SXI Real Estate Funds Broad TR (Benchmark)
vom 1.7.2018 bis zum 31.12.2018 (6 Monate)	(4.31 %)	(2.79 %)
vom 1.1.2018 bis zum 31.12.2018 (1 Jahr)	(7.93 %)	(5.32 %)
vom 1.1.2016 bis zum 31.12.2018 (3 Jahre) (per annum)	3.81 %	2.55 %
vom 1.1.2014 bis zum 31.12.2018 (5 Jahre) (per annum)	5.19 %	5.25 %

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

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

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

03

VERMÖGENSRECHNUNG

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	Verkehrswert CHF	%	Verkehrswert CHF	%
Aktiv				
Bankguthaben				
Sichtguthaben	2'377'421.09	0.25 %	773'550.93	0.08 %
Liegenschaften nach Kategorie :				
Wohngebäude	912'151'000.00	95.02 %	895'087'000.00	95.52 %
Gebäude mit gemischter Nutzung	37'315'000.00	3.89 %	36'351'000.00	3.88 %
Total Liegenschaften	949'466'000.00	98.91 %	931'438'000.00	99.40 %
Sonstige Aktiven	8'016'138.92	0.84 %	4'814'517.81	0.52 %
Gesamtvermögen des Fonds	959'859'560.01	100.00 %	937'026'068.74	100.00 %
Passiv				
Kurzfristige Verbindlichkeiten nach Kategorie :				
Kurzfristige zinstragende Hypotheken und andere hypothekarisch besicherte Verbindlichkeiten	55'000'000.00	5.74 %	43'000'000.00	4.59 %
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	15'483'326.64	1.60 %	13'921'614.70	1.48 %
Total Passiven	70'483'326.64	7.34 %	56'921'614.70	6.07 %
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	889'376'233.37	92.66 %	880'104'454.04	93.93 %
Geschätzte Liquidationssteuern	(17'301'193.71)	(1.81 %)	(15'908'726.17)	(1.70 %)
Nettofondsvermögen	872'075'039.66	90.85 %	864'195'727.87	92.23 %
Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile	4'501'610		4'501'610	
Nettoinventarwert pro Anteil	193.73		191.97	
Angaben zur Bilanz				
Betrag der Amortisationsfonds auf Immobilien	13'926'293.86		13'135'693.86	
Gesamtversicherungswert des Portfolios	759'838'765.48		744'272'056.38	



04

VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

	vom 1. Juli 2018 bis 31. Dezember 2018	vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018
	CHF	CHF
Vermögen		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	877'101'071.64	870'519'919.06
Dividendenausschüttung		
Dividende 2016/2017 (Coupon Nr. 87)		(23'408'372.00)
Dividende 2017/2018 (Coupon Nr. 88)	(23'408'372.00)	
Saldo der Anteilsbewegungen	0.00	0.00
Gesamtergebnis für den die Berichtsperiode	18'382'340.02	29'989'524.58
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	<u>872'075'039.65</u>	<u>877'101'071.64</u>
Bewegungen der im Umlauf befindlichen Anteile		
Im Umlauf befindliche Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	4'501'610	4'501'610
Während der Berichtsperiode zurückgenommene Anteile	0	0
Während der Berichtsperiode ausgegebene Anteile	0	0
Im Umlauf befindliche Anteile am Ende der Berichtsperiode	4'501'610	4'501'610
Anzahl der auf Ende der nächsten Berichtsperiode gekündigten Anteile	Keine	Keine



05

ERFOLGSRECHNUNG UND VERWENDUNG DES VERFÜGBAREN NETTOERGNISSES

	vom 01.07.2018 au 31.12.2018	in % der Mietzins- einnahmen	vom 01.07.2017 bis 31.12.2017	in % der Mietzins- einnahmen
ERTRÄGE		CHF		CHF
Mietzinseinnahmen	26'308'972.00	100.00 %	25'565'598.20	100.00 %
Gutgeschriebene Marchzinsen	0.00	0.00 %	2'746.80	0.01 %
Sonstige Erträge	148'273.38	0.56 %	218'926.82	0.86 %
Total Erträge	26'457'245.38	100.56 %	25'787'271.82	100.87 %
AUFWAND				
Hypothekarzinsen und Verzinsung der hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	127'281.90	0.48 %	128'958.35	0.50 %
Unterhalt und Reparaturen				
- Ordentlich	1'713'834.87	6.51 %	1'485'491.63	5.81 %
- Ausserordentlich	1'366'711.85	5.19 %	1'386'932.85	5.42 %
Liegenschaftsverwaltung nach Kategorie:				
- Liegenschaftskosten (Wasser, Elektrizität, Hauswartung, Reinigung, Versicherungen usw.)	2'140'166.08	8.13 %	2'138'157.77	8.36 %
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	942'651.20	3.58 %	930'247.27	3.64 %
- Verwaltungsaufwand	1'744'617.65	6.63 %	1'694'755.02	6.63 %
Abschreibungen auf Liegenschaften	302'863.64	1.16 %	140'465.84	0.55 %
Direkte Steuern	4'492'885.06	17.08 %	4'393'613.50	17.19 %
Schätzungs- und Revisionsaufwand	91'452.40	0.35 %	81'384.00	0.32 %
Bankgebühren	16'337.89	0.06 %	16'704.07	0.07 %
Veröffentlichungs- und Druckkosten	35'945.85	0.14 %	32'264.95	0.13 %
Reglementarische Vergütung:				
- an die Fondsleitung	1'401'316.00	5.33 %	1'143'162.00	4.47 %
- an die Depotbank	255'051.95	0.97 %	360'592.85	1.41 %
Total Aufwand	14'631'116.34	55.61 %	13'932'730.10	54.50 %
Nettoerfolg	11'826'129.04	44.95 %	11'854'541.72	46.37 %
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00		0.00	
Realisierter Erfolg	11'826'129.04		11'854'541.72	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste, einschliesslich Liquidationssteuern	6'556'210.98		5'229'639.09	
Gesamterfolg	18'382'340.02		17'084'180.81	
VERWENDUNG DES ERFOLGS				
Realisierter Erfolg des Geschäftsjahres	11'826'129.04		11'854'541.72	
Vortrag des ordentlichen Erfolgs aus dem Vorjahr	539'462.16		212'920.36	
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	12'018.77		12'018.77	
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	12'389'628.74		12'091'499.62	
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG				
Ordentlicher Erfolg	12'377'609.97		12'079'480.85	
Kapitalgewinn	12'018.77		12'018.77	
Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg	12'389'628.74		12'091'499.62	

06

LISTE DER VERMÖGENSKÄUFE UND -VERKÄUFE

KÄUFE

CHF

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2018 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

VERKÄUFE

CHF

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2018 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

LISTE DER WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2017/2018 ZWISCHEN ZWEI IMMOBILIENFONDS GETÄTIGTEN TRANSAKTIONEN, SOWEIT DIESE FONDS VON DERSELBEN FONDSLEITUNG ODER VON EINER DIESER NAHE- STEHENDEN FONDSLEITUNG VERWALTET WERDEN

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2018 wurden keine Transaktionen durchgeführt.



07

HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 31. DEZEMBER 2018

LAUFENDE HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN PER 31. DEZEMBER 2018				Betrag CHF	Zins- satz
Kreditart	Laufzeit von bis				
Verbindlichkeit unter einem Jahr :					
Typ fix	29.10.2018	28.02.2019	43'000'000.00	0.50 %	
Typ fix	31.10.2018	28.02.2019	12'000'000.00	0.50 %	
Total laufende Hypotheken und fixe Vorschüsse			55'000'000.00		
HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN MIT FÄLLIGKEIT VOR DEM JAHRESABSCHLUSS				Betrag CHF	Zins- satz
Kreditart	Laufzeit von bis				
Verbindlichkeit unter einem Jahr :					
Typ fix	01.06.2018	31.08.2018	43'000'000.00	0.55 %	
Typ fix	01.09.2018	29.10.2018	43'000'000.00	0.55 %	

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

Art der Verbindlichkeit	Datum	Betrag CHF
Erwerb von Liegenschaften	31.12.2018	0.0 mio.
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	31.12.2018	7.8 mio.

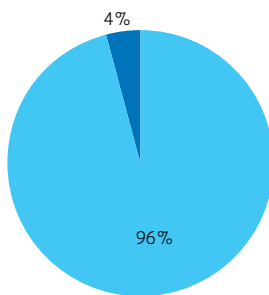
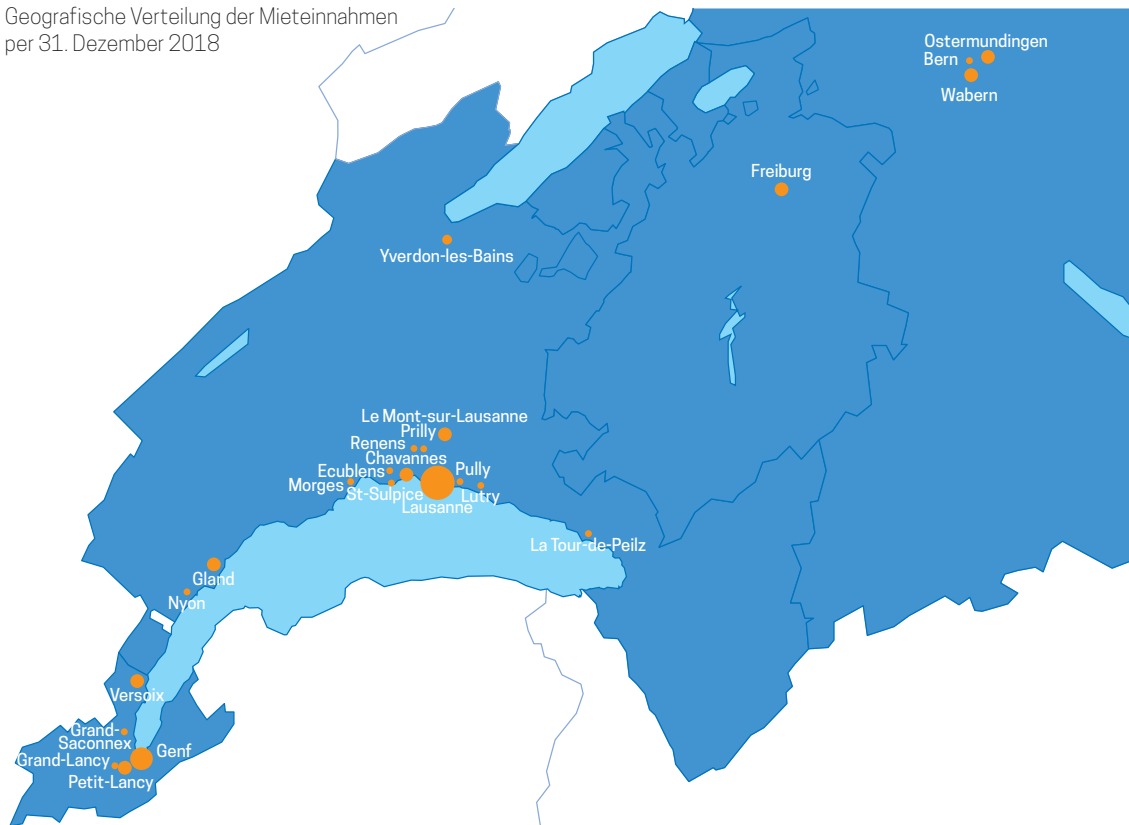
LISTE DER VOM FONDS PER 31. DEZEMBER 2018 GEHALTENEN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Keine

08

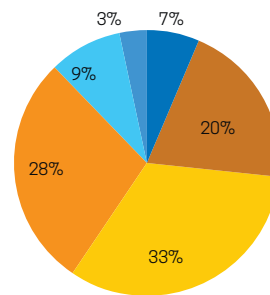
INFORMATIONEN ZUM FONDS SOLVALOR 61

Geografische Verteilung der Mieteinnahmen
per 31. Dezember 2018



Aufteilung nach Nutzung gemäss
Verkehrswert per 31. Dezember 2018

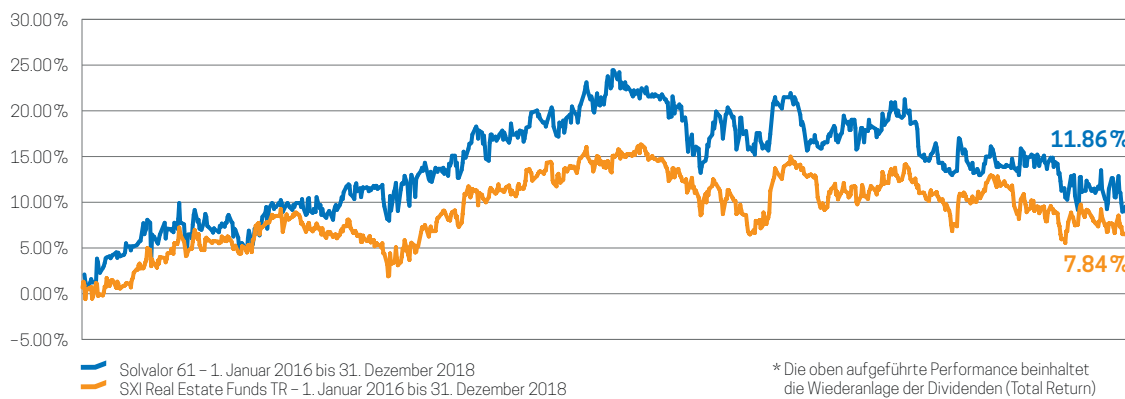
- Wohngelände
- Gebäude mit gemischter Nutzung



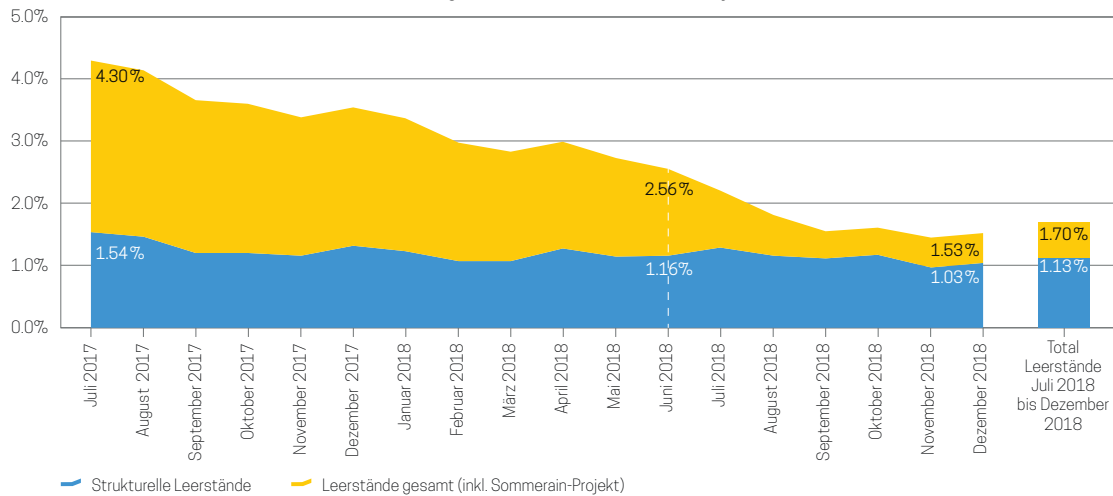
Portfolioaufteilung per 31. Dezember 2018

- 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

Performance S61 vom 01.01.2016 bis 31.12.2018*



Entwicklung der Leerstände im Geschäftsjahr



10

WEITERE INFORMATIONEN

LISTE DER MIETER MIT MIETZINSEINNAHMEN VON ÜBER 5 %

Per 31. Dezember 2018 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 2018 betrug der Verkehrswert des gesamten Liegenschaftsvermögens CHF 949'466'000.- und lag somit um CHF 15'256'000.- bzw. 1.63 % über dem Vorjahreswert, namentlich aufgrund von Anlagen in Immobilienbeständen. Der bei der Berechnung des Werts der Liegenschaften angewandte Diskontsatz variiert zwischen 3.55 % und 5.02 %, im vorangegangenen Geschäftsjahr lag er zwischen 3.54 % und 5.05 %. Damit beträgt der durchschnittliche Satz derzeit 4.28 %, gegenüber 4.30 % im Vorjahr.

Das Verhältnis zwischen den Nettomietserträgen des gesamten Fonds (ohne Heizkosten) und der Grundstückbewertung lag per 31. Dezember 2018 bei 5.65 %.

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

Rémunérations à la Direction du Fonds

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

Vergütungen an die Depotbank



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








¹ ab 01.01.2018 ² bis zum 31.12.2017

OFFENLEGUNG DER VERWALTUNGSGEBÜHR








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








LAUSANNE (Fortsetzung)

	Grotte 7	Grotte 9	Jurigoz 4	Juste-Olivier 19	Liseron 1A/1F *	Lucinge 2	Marc-Dufour 1
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	gemischte Bauten
Wohnungen	13	11	14	14	6	21	5
Komm. Fläche	/	/	/	/	/	/	260 m ²
Bruttoerlöse	233'316	212'082	120'018	138'562	150'810	246'023	110'604
Mietertrag	466'632	424'164	240'036	283'284	301'620	492'840	221'208
Gestehungskosten	6'980'084	6'266'489	3'698'838	4'232'660	4'958'132	5'031'690	3'038'025
Verkehrswert	8'398'000	7'523'000	4'116'000	5'173'000	5'113'000	8'865'000	3'659'000
Rendite	5.56%	5.64%	5.83%	5.48%	5.90%	5.57%	6.05%
Period. Leerstände	0.00%	0.53%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.13%
Leerstände 12.18	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

	Mon-Loisir 5	Ouchy 64	Platanes 1/3	Platanes 5/7	Platanes 9/11	Platanes 13/15	Rambert 14
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	9	39	16	11	13	12	9
Komm. Fläche	/	164 m ²	/	/	/	/	/
Bruttoerlöse	68'604	331'224	122'709	112'599	105'948	104'730	69'726
Mietertrag	137'208	662'508	251'112	225'348	211'896	209'460	139'452
Gestehungskosten	1'442'163	8'672'089	3'628'162	3'076'117	2'849'053	2'952'269	1'275'716
Verkehrswert	2'512'000	10'896'000	4'430'000	3'844'000	3'695'000	3'568'000	2'196'000
Rendite	5.46%	6.08%	5.67%	5.86%	5.73%	5.87%	6.35%
Period. Leerstände	0.00%	0.00%	0.23%	0.22%	0.00%	0.00%	0.00%
Leerstände 12.18	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

	Rambert 18	Reposoir 10	Reposoir 14 B	Ruchonnet 7/9	Sainte-Luce 6	Sainte-Luce 8	Victor-Ruffy 12
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	7	13	13	20	15	20	23
Komm. Fläche	/	/	/	337 m ²	/	/	/
Bruttoerlöse	65'814	120'609	86'334	273'210	102'484	154'968	181'611
Mietertrag	131'628	247'968	172'668	546'420	205'248	309'936	366'192
Gestehungskosten	2'084'363	3'325'432	2'615'689	7'406'799	1'773'117	2'291'044	4'960'887
Verkehrswert	2'330'000	4'337'000	2'981'000	8'296'000	3'534'000	5'543'000	6'513'000
Rendite	5.65%	5.72%	5.79%	6.59%	5.81%	5.59%	5.62%
Period. Leerstände	0.00%	0.00%	0.00%	0.92%	0.61%	0.39%	1.20%
Leerstände 12.18	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.16%	0.00%

	LAUSANNE (Fortsetzung)		LA TOUR-DE-PEILZ	LE MONT-SUR-LAUSANNE		CHAVANNES-PRES-RENNES	
	Victor-Ruffly 14	Victor-Ruffly 75	Vassin 38/40	Champs-Meunier 1/3/5	Champs-Meunier 7/9	Champs-Meunier 11/13/15	Blancherie 14 à 24
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	26	8	24	24	18	47	80
Komm. Fläche	/	/	130 m ²	/	/	/	597 m ²
Bruttoerlöse	202'439	73'260	182'910	409'254	298'144	750'802	740'226
Mietertrag	405'312	146'520	365'820	816'036	595'008	1'497'221	1'485'468
Gestehungskosten	5'366'593	2'133'884	6'270'423	14'147'023	10'222'741	27'225'120	15'602'596
Verkehrswert	7'358'000	2'420'000	6'205'000	14'113'000	10'119'000	27'251'000	25'628'000
Rendite	5.51 %	6.05 %	5.90 %	5.78 %	5.88 %	5.49 %	5.80 %
Period. Leerstände	0.23 %	0.00 %	0.04 %	3.55 %	3.81 %	2.55 %	2.78 %
Leerstände 12.18	0.00 %	0.00 %	0.00 %	8.59 %	2.74 %	2.23 %	2.73 %

	ECUBLENS		GLAND	LUTRY	MORGES		
	Préfaully 25 B/C	Bois 8	Ruttet 1, 2 à 12	Toises 3	Dr Yersin 5	Dr Yersin 7	Dr Yersin 9
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	gemischte Bauten
Wohnungen	45	27	84	30	10	10	9
Komm. Fläche	/	203 m ²	/	/	/	/	535 m ²
Bruttoerlöse	429'278	194'147	821'625	248'410	108'279	102'318	162'606
Mietertrag	858'036	388'824	1'644'684	496'980	215'028	204'636	325'212
Gestehungskosten	12'905'409	5'342'589	21'045'586	4'066'633	3'251'626	2'850'177	5'109'775
Verkehrswert	14'048'000	6'884'000	28'998'000	9'106'000	3'385'000	3'294'000	5'320'000
Rendite	6.11 %	5.65 %	5.67 %	5.46 %	6.35 %	6.21 %	6.11 %
Period. Leerstände	1.53 %	0.35 %	0.82 %	0.19 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Leerstände 12.18	1.37 %	0.00 %	0.15 %	0.19 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

	NYON		PRILLY		PULLY		
	Dr Yersin 11	Pré-Fleuri 13/15/17	St-Cergue 4 B	Coudraie 7/9/11	Platane 5	Platane 6	Fau-Blanc 3/5
							
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	18	24	20	28	17	24	13
Komm. Fläche	/	/	110 m ²	/	/	/	/
Bruttoerlöse	174'150	174'134	156'146	218'422	137'376	274'460	154'426
Mietertrag	348'300	349'183	312'516	437'032	274'752	549'072	317'772
Gestehungskosten	4'864'670	4'746'562	4'279'019	6'065'988	3'977'467	8'295'346	4'891'834
Verkehrswert	5'833'000	5'244'000	5'525'000	7'622'000	4'777'000	9'622'000	4'824'000
Rendite	5.97 %	6.66 %	5.66 %	5.73 %	5.75 %	5.71 %	6.59 %
Period. Leerstände	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.12 %	1.48 %	0.94 %	1.59 %
Leerstände 12.18	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.21 %	0.79 %	0.44 %	4.18 %

PULLY (Fortsetzung)

RENENS

Liaudoz 46

Plateires 2

Somais 18/20

Somais 22/24

Longemalle 12/14



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	28	9	12	12	60
Komm. Fläche	/	/	/	/	/
Bruttoerlöse	184'765	141'708	119'596	128'388	431'925
Mietertrag	371'280	285'216	239'412	256'776	863'136
Gestehungskosten	5'472'243	3'437'441	2'862'013	2'984'719	9'273'012
Verkehrswert	5'736'000	5'019'000	4'367'000	4'696'000	15'730'000
Rendite	6.47 %	5.68 %	5.48 %	5.47 %	5.49 %
Period. Leerstände	1.20 %	0.07 %	0.83 %	0.15 %	0.18 %
Leerstände 12.18	0.65 %	0.42 %	0.45 %	0.30 %	0.00 %

ST-SULPICE

YVERDON

WAADT

Ochettaz 27 A

Ochettaz 29 A

Ochettaz 33

Fontenay 11



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	9	9	12	22
Komm. Fläche	/	/	/	/
Bruttoerlöse	116'263	107'988	219'180	140'500
Mietertrag	240'900	216'396	435'240	281'000
Gestehungskosten	2'310'587	2'636'661	7'121'169	4'076'609
Verkehrswert	3'293'000	3'672'000	7'825'000	3'660'000
Rendite	7.32 %	5.89 %	5.56 %	7.68 %
Period. Leerstände	6.83 %	2.17 %	9.29 %	0.00 %
Leerstände 12.18	10.78 %	1.77 %	7.66 %	0.00 %

Zahlen für den Kanton

Wohnungen	1'456
Geschäftslokale	60
Komm. Fläche	30'582'000
Bruttoerlöse	416'218'460
Mietertrag	528'827'000
Gestehungskosten	5.78 %
Verkehrswert	
Rendite	55.70 %
Period. Leerstände	1.14 %
Leerstände 12.18	1.29 %

BERN

KÖNIZ

OSTERMUNDIGEN

BERN

Seftigenstrasse 50 à 58

Funkstrasse 105/107/109

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

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



Kanton	Bern	Bern	Bern	Bern
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	60	72	71	30
Komm. Fläche	/	/	/	/
Bruttoerlöse	495'462	688'288	905'340	397'140
Mietertrag	991'127	1'376'640	1'810'680	794'280
Gestehungskosten	18'107'163	23'080'263	39'081'562	17'117'702
Verkehrswert	18'011'000	24'789'000	39'627'000	17'441'000
Rendite	5.50 %	5.55 %	4.57 %	4.55 %
Period. Leerstände	0.49 %	2.54 %	12.93 %	9.03 %
Leerstände 12.18	0.58 %	3.66 %	9.09 %	12.58 %

Zahlen für den Kanton

Wohnungen	233
Geschäftslokale	1
Komm. Fläche	4'972'727
Bruttoerlöse	97'386'691
Mietertrag	99'868'000
Gestehungskosten	4.98 %
Verkehrswert	
Rendite	10.52 %
Period. Leerstände	6.95 %
Leerstände 12.18	6.45 %

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	117'585	108'162	343'897	303'774	345'994
Mietertrag	235'260	216'324	687'024	606'912	693'612
Gestehungskosten	4'493'605	4'197'104	13'096'913	11'803'320	13'451'876
Verkehrswert	4'248'000	3'968'000	13'381'000	12'430'000	13'820'000
Rendite	5.54 %	5.45 %	5.13 %	4.88 %	5.02 %
Period. Leerstände	0.06 %	0.14 %	5.32 %	0.00 %	0.93 %
Leerstände 12.18	0.00 %	0.00 %	1.34 %	0.00 %	0.95 %

Zahlen für den Kanton

Wohnungen	157
Geschäftslokale	2
Komm. Fläche	2'439'132
Bruttoerlöse	47'042'817
Mietertrag	47'847'000
Gestehungskosten	5.10 %
Verkehrswert	
Rendite	5.04 %
Period. Leerstände	1.78 %
Leerstände 12.18	0.65 %

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	249'183	227'331	217'133	120'609	245'666	230'884	190'372
Mietertrag	503'813	454'662	436'416	241'218	492'525	462'108	381'144
Gestehungskosten	6'312'224	5'815'406	5'426'538	2'970'859	7'225'111	6'689'214	4'535'210
Verkehrswert	8'765'000	7'793'000	8'413'000	4'320'000	8'344'000	7'739'000	6'619'000
Rendite	5.75 %	5.83 %	5.19 %	5.58 %	5.90 %	5.97 %	5.76 %
Period. Leerstände	0.00 %	0.08 %	0.00 %	0.00 %	0.15 %	0.00 %	0.22 %
Leerstände 12.18	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

Charles-Page 17



Chevillarde
16/16 A/16 B



Fins 13



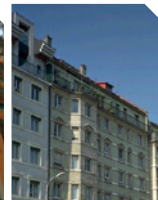
Gilbert-Trollet 10/12



Maladière 9



Malagnou 4



Malagnou 8



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	29	33	12	22	36	16	15
Komm. Fläche	80 m ²	/	/	/	/	48 m ²	170 m ²
Bruttoerlöse	197'160	485'689	221'754	391'931	255'482	283'169	266'598
Mietertrag	394'320	972'876	447'468	784'032	510'964	563'436	531'396
Gestehungskosten	4'668'782	13'118'451	5'015'043	10'739'798	7'209'155	6'661'459	7'189'179
Verkehrswert	6'539'000	16'414'000	7'730'000	13'294'000	9'546'000	9'693'000	10'053'000
Rendite	6.03 %	5.93 %	5.79 %	5.90 %	5.35 %	5.81 %	5.29 %
Period. Leerstände	0.00 %	0.35 %	0.27 %	1.75 %	0.00 %	0.00 %	5.63 %
Leerstände 12.18	0.00 %	0.25 %	0.00 %	1.45 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

GENF (Fortsetzung)

GRAND-LANCY

PETIT-LANCY

Peschier 22

Voisins 5

Marignac 1/3

Micheli-du-Crest 1

Orangerie 6

Palettes 13

Bac 10/14
+ Petit-Lancy 27/29



	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf
Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf	Genf
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten
Wohnungen	28	18	43	11	19	21	145
Komm. Fläche	/	150 m ²	/	215 m ²	/	/	750 m ²
Bruttoerlöse	412'980	261'225	510'478	216'358	144'476	285'672	1'252'517
Mietertrag	826'560	522'354	1'026'960	452'028	290'220	571'344	2'505'575
Gestehungskosten	10'378'595	6'718'429	16'370'628	3'940'534	4'459'914	7'055'784	35'810'080
Verkehrswert	15'731'000	9'263'000	19'775'000	7'982'000	5'366'000	8'057'000	43'665'000
Rendite	5.25 %	5.64 %	5.19 %	5.66 %	5.41 %	7.09 %	5.74 %
Period. Leerstände	0.00 %	0.00 %	3.16 %	0.87 %	2.01 %	3.03 %	1.97 %
Leerstände 12.18	0.00 %	0.00 %	0.91 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	1.81 %

VERSOIX

GENF

Petit-Lancy
31/31 B

Sauverny 23 à 31

Petit-Monfleury
16/18

Petit-Monfleury
14/20/22



	Genf	Genf	Genf	Genf	Zahlen für den Kanton	
Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf	Wohnungen	738
Typ	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Wohnbauten	Geschäftslokale	18
Wohnungen	24	30	16	34	Komm. Fläche	15'637'103
Komm. Fläche	/	52 m ²	/	/	Bruttoerlöse	214'616'593
Bruttoerlöse	205'992	271'552	252'600	400'782	Mietertrag	272'924'000
Mietertrag	411'984	546'936	505'200	801'564	Gestehungskosten	5.73 %
Gestehungskosten	7'037'191	7'818'987	7'705'735	13'744'289	Verkehrswert	
Verkehrswert	6'429'000	9'330'000	8'675'000	13'389'000	Rendite	28.74 %
Rendite	6.41 %	5.86 %	5.82 %	5.99 %	Period. Leerstände	1.13 %
Period. Leerstände	0.00 %	0.50 %	1.56 %	0.87 %	Leerstände 12.18	0.57 %
Leerstände 12.18	0.00 %	0.79 %	1.54 %	0.97 %		

	Anzahl Wohnbauten	Anzahl gemischte Nutzung	Gesamt
Typ	Wohnbauten	gemischte Bauten	
Wohnungen	2'532	52	2'584
Komm. Fläche	5'650 m ²	3'032 m ²	8'682 m ²
Bruttoerlöse	25'681'117	1'084'576	26'765'692
Mietertrag	51'456'526	2'174'436	53'630'962
Gestehungskosten	745'335'824	29'928'738	775'264'561
Verkehrswert	912'151'000	37'315'000	949'466'000
Rendite	5.64 %	5.83 %	5.65 %
Period. Leerstände	1.77 %	0.05 %	1.70 %
Leerstände 12.18	1.59 %	0.00 %	1.53 %

Komm. Fläche: kommerzielle Fläche

Bruttoerlöse: Bruttoerlöse (CHF)

Mietertrag: Mieterträge per 31.12.2018 (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 3.60 % zum gesamten Mietertrag beitragen.



SOLVALOR
FUND
MANAGEMENT