



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO

24

25



JAHRESBERICHT ZUM 30. JUNI 2025

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Grusswort der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Lage am Immobilienmarkt	09
02	Nachhaltigkeit	
	Einhaltung, Kontrolle und Benchmark	13
	ESG-Aktionsplan	14
	Umweltrelevante Kennzahlen	15
	Pfad zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen	17
03	Immobilienbestand	
	Neue Erwerbe	19
	Verkäufe	20
	Abgeschlossene Projekte	20
	Laufende Bau- und Sanierungsprojekte	22
	Weiterer Verlauf des Sanierungsprogramms	24
	Perspektiven	25
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	27
	Ergebnis des Geschäftsjahres	28
05	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	30
	Erfolgsrechnung	31
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	32
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	34
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	34
	Vergütungssätze	35
	Dividendenausschüttung	35
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	36
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	37
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	38
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	39
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	41
	Liegenschaftenbestand	42
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	70
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	73
	Disclaimer	73

01

Einleitung



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

Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, UBS Switzerland AG in Zürich, erstellt.

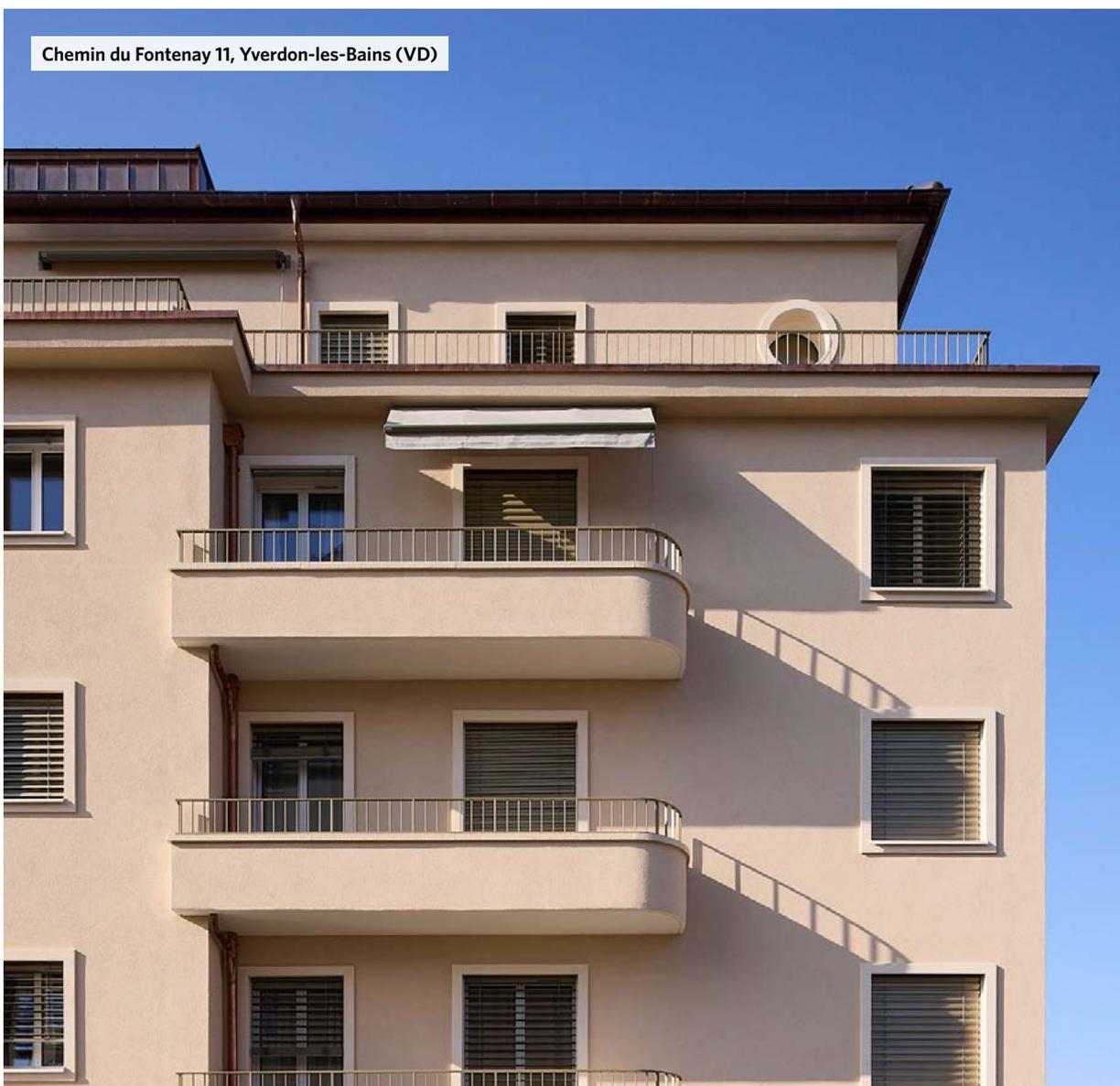
Der Fonds wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Er gründet auf einem Kollektivanlagevertrag, gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zur Anzahl erworbener Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und den Fonds gemäss den Bestimmungen von

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

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

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

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



Grusswort der Fondsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren,

Mit einer bemerkenswerten finanziellen Performance im Geschäftsjahr, das am 30. Juni 2025 endete, wurde dieses Jahr zu einem der besten in der jüngeren Geschichte des Fonds Solvalor 61. Dieser Erfolg spiegelt sich in mehreren Schlüsselindikatoren wider. Diese verdeutlichen sowohl die Solidität des Fonds als auch seine hervorragenden Ergebnisse.

Das Nettoergebnis erreichte CHF 5.87 pro Anteil. Das ist der höchste Stand seit mindestens fünfzehn Jahren. Unter Einbeziehung des in den Jahren 2024–2025 erzielten Kapitalgewinns übersteigt das Ergebnis je Anteil nun sogar CHF 6.00 – ein seit 2012 unerreichter Wert. Ausserdem erreichte die Eigenkapitalrendite (ROE) des Portfolios mit 7.39 % das zweitbeste Ergebnis der letzten fünfzehn Jahre.

Diese hervorragenden Ergebnisse zeugen von der Qualität der Immobilien im Portfolio. Diese sind fast ausschliesslich im Wohnbereich und im Herzen der Innenstädte der Westschweiz angesiedelt. Daher erfahren sie im aktuellen Marktumfeld eine starke Wertsteigerung. Angesichts des steigenden Wohnungsmangels in der Genferseeregion gibt es derzeit keine Anzeichen für eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt.

Andererseits spiegeln diese positiven Ergebnisse auch die erfolgreiche Verwaltung durch die Fondsleitung wider. Die umgesetzte Wertschöpfungsstrategie basiert auf mehreren Hebeln: der Realisierung der Mietreserve (20 % zum 30. Juni 2025), der Sanierung von Liegenschaften sowie der Verdichtung des bestehenden Immobilienbestands. Im Jahr 2025 weist der Fonds einen historisch niedrigen Anteil an Mietausfällen von 0.94 % auf.

Darüber hinaus erzielt der Fonds auch in nichtfinanziellen Bereichen hervorragende Ergebnisse. So konnte beispielsweise die installierte Photovoltaikleistung um 25 % gesteigert werden. Ausserdem wurden fünf Sanierungsprojekte abgeschlossen, darunter vier mit Aufstockungen, wodurch zwischen Juni 2024 und September 2025 mehr als 30 Wohnungen zum Portfolio hinzukamen.

Aufgrund dieser positiven Entwicklungen wird der Fonds seine Wertsteigerungsstrategie mit einer Kapitalerhöhung um CHF 176 Millionen fortsetzen. Die Zeichnungs-

frist hierfür wird im Oktober 2025 stattfinden. Im Quartier des Nations in Genf wurde ein Komplex aus zwei sich im Bau befindlichen Liegenschaften erworben. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf über CHF 100 Millionen. Drei weitere Liegenschaften — eine in Genf, in Lausanne (VD) und in Prilly (VD) — wurden ebenfalls für insgesamt CHF 22 Millionen erworben. Diese Akquisitionen stärken die Positionierung des Fonds in Märkten mit hoher Wohnnachfrage und tragen dazu bei, das wirtschaftliche Alter des Portfolios zu verjüngen. Mit der Ausgabe neuer Anteile sollen diese Akquisitionen sowie laufende und künftige Bau- und Sanierungsprojekte finanziert werden, während die Fremdfinanzierungsquote gleichzeitig auf einem niedrigen Niveau gehalten werden soll.

In den kommenden Geschäftsjahren wird das Portfolio von Solvalor 61 darauf abzielen, den Vermögenswert des Fonds dauerhaft zu stärken. Dazu sind sieben Sanierungsprojekte im Gange oder kurz vor dem Start, von denen fünf einer Verdichtung unterzogen werden. Der Fonds wird sich auch künftig auf Investitionen in Wohnimmobilien in den Stadtzentren der Westschweiz konzentrieren. Diese Positionierung ist eine seiner grössten Stärken. Die Aussichten sind vielversprechend. Die Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt setzen sich fort und dürfte es dem Fonds Solvalor 61 ermöglichen, seine Rentabilität weiter zu steigern.

Wir wünschen Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Investoren, eine angenehme und aufschlussreiche Lektüre unseres Jahresberichts 2024–2025.

Julian Raymond
CEO von Realstone SA

Guillaume Fahrni
CFO von Realstone SA

Der Fonds in Kürze

CHF 1.80 Milliarden

Gesamtvermögen



118

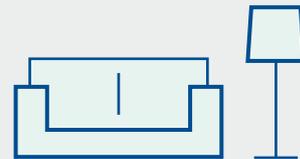
Liegenschaften im
Immobilienbestand
zum 30.06.2025



Dividende pro
Anteil, ausgezahlt
zum 08.10.2025

3402

Wohnungen im
Immobilienbestand



19.32 kg/m²/Jahr

durchschnittliche
CO₂-Emissionen 2024

120.20 kWh/m²/Jahr

durchschnittliche
Energieintensität 2024



1266 kW

Photovoltaik-Leistung
zum 30.06.2025

Kennzahlen



Kennzahlen

	am 30.06.2025 CHF	am 30.06.2024 CHF
Gesamtvermögen	1'803'978'703.11	1'663'970'793.68
Nettofondsvermögen	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Verkehrswert der Liegenschaften	1'791'234'000.00	1'661'037'000.00
Börsenkurs	356.00	287.00
Anzahl Liegenschaften	118	115

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF	Ausgeschüttete ordentlicher Ertrag CHF	Ausgeschüttete Kapitalgewinne CHF	Total Dividende CHF
30.06.25	5'787'784	1'410'111'058.86	243.64	5.40	0.00	5.40
30.06.24	5'787'784	1'341'926'152.73	231.85	5.35	0.00	5.35
30.06.23	5'064'311	1'168'470'291.51	230.73	5.30	0.00	5.30

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	am 30.06.2025	am 30.06.2024
Mietzinsausfallrate	0.94 %	1.13 %
Fremdfinanzierungsquote	17.59 %	15.23 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.15 %	68.60 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.74 %	0.74 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.69 %	0.79 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	7.39 %	2.69 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.02 %	2.48 %
Ausschüttungsrendite	1.50 %	1.85 %
Ausschüttungsquote	91.96 %	99.84 %
Agio	46.12 %	23.79 %
Anlagerendite	7.57 %	2.87 %

Periode	2025	2024	5 Jahre	Berichtsjahr 2024/2025
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Solvalor 61	9.88 %	17.08 %	40.74 %	26.22 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	3.18 %	17.59 %	30.70 %	15.63 %

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen und -spesen sind in den Performancezahlen nicht berücksichtigt.

• Vom 1. Januar bis 30. Juni 2025.

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

Organisation

Fondsleitung

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Verwaltungsrat

Yann Wermeille

Präsident

Yvan Schmidt

Vizepräsident

Esteban Garcia

VR-Mitglied

Geschäftsleitung

Julian Reymond

CEO

Guillaume Fahrni

CFO

Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied
(bis zum 30. Juni 2025)

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille und
Laurence Corminboeuf

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und
Vincent Clapasson

Depotbank

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genf

Burriplus immobilien-treuhand

3005 Bern

de Rham SA

1001 Lausanne

Gerama SA

1701 Freiburg

Grange & Cie SA

1208 Genf

Fondsstrategie

Das Portfolio des Immobilienfonds Solvalor 61 konzentriert sich auf Wohnliegenschaften mit ausgezeichneter Lage in den urbanen Zentren der Westschweiz, hauptsächlich in den Städten Lausanne und Genf sowie in der Genferseeregion.

Die Anlagestrategie zielt auf langfristige Wertschöpfung ab. Die Anlageziele konzentrieren sich somit auf drei Kernbereiche:

- Investitionen in Wohnimmobilien in urbanen Gebieten mit einer hohen Nachfrage, in Liegenschaften mit grossem Potenzial für langfristige Wertsteigerung;

- Ausschöpfung des Potenzials des vorhandenen Bestands durch Renovierungs- und Verdichtungsmaßnahmen;
- Erfüllung von stringenten Nachhaltigkeitsstandards durch energetische Renovierungen, ergänzt durch die Entwicklung oder den Erwerb neuer Immobilien.

Die Vermögensverwaltung des Fonds, die auf einer langfristigen Anlageplanung basiert, ist der Schlüssel zur Stabilität und Solidität der Wertentwicklung von Solvalor 61 Jahr für Jahr.

Lage am Immobilienmarkt

Weltweite Konjunkturabschwächung und sinkenden Zinsen

Das globale makroökonomische Umfeld ist nach zwei Jahren starken Wachstums im Anschluss an die Covid-19-Krise von einer Abschwächung der Konjunktur geprägt. Besonders markant ist der Abschwung in gewissen europäischen Ländern, allen voran Deutschland, wo die Volkswirtschaft im Jahr 2024 ein negatives BIP-Wachstum von -0.2% verzeichnete¹. Auch in China steht das Wachstum — unter anderem aufgrund der anhaltenden Krise im Immobiliensektor — weiterhin unter Druck. Schliesslich hat die US-Notenbank (FED) angesichts der Unsicherheiten auf dem amerikanischen Arbeitsmarkt ihren Leitzins um 0.25% gesenkt.

Diese wachsende Verunsicherung wird durch ein angespanntes geopolitisches Umfeld verstärkt, namentlich in

Verbindung mit dem Krieg in der Ukraine, den Konflikten im Nahen Osten und den Entwicklungen in der Aussenhandelspolitik der USA. Das Beben, das als Folge der angekündigten Zölle von 39% auf Exporte in die USA durch die Schweizer Wirtschaft ging, ist noch nicht abgeklungen. Die Massnahme könnte die Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit der Schweizer Unternehmen stark belasten. In diesem instabilen internationalen Umfeld spielt der Schweizer Franken weiterhin seine Rolle als sicherer Hafen. Zwischen Juni 2024 und Juni 2025 wurde er gegenüber dem Dollar um 12% und gegenüber dem Euro um 3% aufgewertet².

Vor diesem globalen Hintergrund sind Inflation und Zinssätze klar rückläufig. In der Schweiz ist die Inflation im Juni 2025 auf +0.1% gesunken und liegt damit weit unter dem Höchststand von über 3% im Jahr 2022³.

¹ GDP growth (annual %), World Bank Group, abgerufen am 2. September 2025.

² Landesindex der Konsumentenpreise im August 2025, Bundesamt für Statistik, September 2025.

Damit befindet sich der von der SNB im März 2024 eingeleitete Zinssenkungszyklus heute in einer fortgeschrittenen Phase. Nach sechs Senkungen in Folge wurde im Juni 2025 die symbolische Schwelle von 0 % erreicht. Im Falle einer weiter andauernden Nachfrageschwäche und Frankenstärke lässt sich eine Rückkehr zu Negativzinsen kurzfristig nicht ausschliessen. Dieses Szenario steht beim Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) allerdings noch nicht auf dem Radar. In seinen Konjunkturprognosen für 2025 und 2026 geht es von einem SARON von 0 % aus⁹.

Bezüglich Renditeimmobilien in der Schweiz hat der Zinsrückgang die Attraktivität von Immobilienfonds für Investoren erhöht

Starker Anstieg der Agios für Schweizer Immobilienfonds

Bezüglich Renditeimmobilien in der Schweiz hat der Zinsrückgang die Attraktivität von Immobilienfonds für Investoren erhöht. Diese Dynamik basiert auf einer gut eingespielten Korrelation: Rückläufige Zinsen gehen in der Regel mit steigenden Agios von Immobilienfonds einher, was sich auch dieses Jahr wieder bestätigt hat. Während die Renditen von Bundesanleihen¹⁰ von 0.92 % Ende Mai 2024 auf 0.26 % Ende Mai 2025 sank, erhöhte sich das Agio börsennotierter Immobilienfonds¹¹ im gleichen Zeitraum von 17.8 % auf 33.5 %. In diesem günstigen Umfeld verzeichnete der SWIIT-Index zwischen dem 13. Juni 2024 und dem 13. Juni 2025 einen bemerkenswerten Anstieg um 22.3 % und damit eine der besten Performances, die je über 12 Monate erzielt wurden.

Die Wohnimmobilien haben zuerst von dieser Dynamik profitiert. Die Fundamentaldaten dieses Sektors [...] sind solide

Solide Fundamentaldaten für Schweizer Wohnimmobilien

Die Wohnimmobilien haben zuerst von dieser Dynamik profitiert. Die Fundamentaldaten dieses Sektors, auf den in der Schweiz ein Grossteil der institutionellen Immobilieninvestitionen entfällt, sind solide.

Einerseits hält das Bevölkerungswachstum weiter an. Nach Angabe des Bundesamts für Statistik hat die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz Ende 2024 die Schwelle von 9 Millionen Einwohnern überschritten. Das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung lag wie schon im Vorjahr bei über 80'000¹².

Andererseits kann der Neubau von Wohnungen mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt halten. Laut Wüest Partner wurden im Jahr 2024 nur 41'300 neue Wohnungen gebaut. Dies ist der niedrigste Wert der letzten 10 Jahre und entspricht einem Rückgang von über 20 % gegenüber 2015¹³. Der Rückgang ist vor allem auf den Mangel an verfügbaren Grundstücken und die wachsende Komplexität der administrativen Verfahren zurückzuführen. Im Jahr 2024 wurde jedoch ein Anstieg der Baubewilligungen gemeldet, was bis 2026-2027 zu einer höheren Zahl bezugsbereiter Wohnungen führen dürfte. Daher übt das Zusammenspiel dieser beiden Faktoren einen spürbaren Druck auf den Mietmarkt aus. Die durchschnittliche Leerwohnungsziffer ist mit bescheidenen 1.08 % auf den tiefsten Stand seit über fünf Jahren gesunken¹⁴. Gestützt durch eine nach wie vor hohe Nachfrage, erreichte der Anstieg der Mieten im Jahr 2024 3.2%¹⁵. Seit 2022 hat er sich erheblich beschleunigt.

Gestützt durch eine nach wie vor hohe Nachfrage, erreichte der Anstieg der Mieten im Jahr 2024 3.2 %

Auf regionaler Ebene verzeichnet die Genferseeregion weiterhin ein über dem nationalen Durchschnitt liegendes Bevölkerungswachstum. Hier stieg die Einwohnerzahl im Jahr 2024 um 1.2 % gegenüber 1.0 % landesweit. Mit 0.96 % im Kanton Waadt und 0.46 % im Kanton Genf bleibt die Leerwohnungsziffer nach wie vor unter dem nationalen Durchschnitt¹⁶.

Insgesamt sehr positive Aussichten

Die Aussichten für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt bleiben sehr günstig. Für die Schweiz wird bis 2050 mit einer Bevölkerung von 10.4 Millionen Einwohnern gerechnet. Ausser im Falle geänderter Vorschriften, die zu einem massiven Neubau von Wohnungen führen würde, oder eines starken Rückgangs der Einwanderung ist von einem anhaltenden Druck auf den Mietmarkt

⁹ Konjunkturprognose: Schwächere Entwicklung erwartet, Unsicherheit bleibt hoch, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Juni 2025.

¹⁰ Aktuelle Zinssätze und Devisenkurse, Schweizerische Nationalbank, abgerufen am 10. September.

¹¹ Soupe du Jour, Swiss Finance and Property Group, abgerufen am 10. September 2025.

¹² Wohnbevölkerung der Schweiz steigt 2024 auf über neun Millionen, trotz Geburtenrückgang, Bundesamt für Statistik, April 2025.

¹³ Immobilienmarkt Schweiz 2025 | 2, Wüest Partner.

¹⁴ Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer, Bundesamt für Statistik, September 2025.

¹⁵ Mietpreisindex, Bundesamt für Statistik.

auszugehen. Andererseits sind als Folge der rückläufigen Zinsen die Immobilienpreise gestiegen und im Jahr 2024 ist die durchschnittliche Bruttorendite gesunken⁹. Dieser Trend hat sich auch 2025 fortgesetzt.

Als Folge der rückläufigen Zinsen sind die Immobilienpreise gestiegen und im Jahr 2024 ist die durchschnittliche Bruttorendite gesunken

Es bestehen jedoch weiterhin gewisse Unsicherheiten. Die geopolitische Instabilität kann zu Volatilität auf den Finanzmärkten führen, was mit der Gefahr von Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen verbunden ist. Sodann steht der Sektor der Rendite-Wohnimmobilien unter wachsendem politischem Druck. Im Fokus stehen

zwei grossen Herausforderungen: Energiewende und Mietzinskontrolle. Im Übrigen befindet sich gegenwärtig eine Volksinitiative zur Mietzinskontrolle in Vorbereitung. Und in der Deutschschweiz zeichnen sich bereits erste Regulierungsmassnahmen ab, wie in Basel-Stadt, wo eine neue Regulierung verabschiedet hat.

Die aktuelle Lage ist somit für Wohnimmobilien sehr günstig. Ihr Wert wird voraussichtlich weiter steigen, aber die erkannten Risiken unterstreichen einmal mehr, dass man sich an die Fundamentaldaten halten sollte. Die Auswahl von Immobilien in Gebieten hoher Nachfrage, guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, stabilen und nachhaltigen Renditen sowie einer proaktiven Renovierungsstrategie bietet Schutz vor den meisten dieser Risiken und leistet Gewähr für ein langfristig solides Vermögenswachstum.



⁹ Immobilienmärkte Schweiz Q1 2025, FPReview, Seite 33.

02

Nachhaltigkeit



Einhaltung, Kontrolle und Benchmark

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

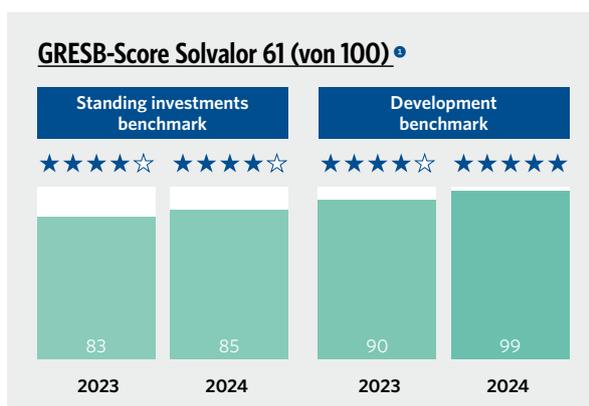
UN Global Compact

Realstone SA hat 2020 den Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) unterzeichnet und setzt sich für die Förderung der Grundwerte im Zusammenhang mit der Achtung der Umwelt und der Menschenrechte sowie für bewährte Praktiken in den Bereichen Nachhaltigkeit, Arbeitsbedingungen und Korruptionsbekämpfung ein. Indem Realstone SA die Verantwortung für die Folgen ihrer Aktivitäten übernimmt, versucht das Unternehmen auch, seine eigene Branche positiv zu beeinflussen. Derzeit strukturiert sie ihre Bemühungen um 9 der 17 von der UNO definierten Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs).



GRESB-Benchmark

Im Sinne der Transparenz und zur Stärkung der Nachhaltigkeit nimmt der Fonds Solvalor 61 seit 2021 am globalen ESG-Benchmark des GRESB für Immobilienvermögen teil, um seine ESG-Strategie zu überprüfen und zu optimieren. Diese internationale Benchmark umfasst mehr als 2200 Unternehmen, die Immobilien im Wert von USD 10'000 Milliarden verwalten. Sie basiert auf einem Bewertungsinstrument mit standardisierten Kriterien, die die Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten erleichtern. Für die Verbesserung des Ratings des Fonds



Solvalor 61 werden zwei Arbeitsbereiche betrachtet: Die Qualität der gesammelten Energiedaten und die Analyse der physischen Risiken des Klimawandels.

ESG-Aktionsplan

Der Fonds Solvalor 61 verfolgt das Ziel, seinen operativen CO₂-Fussabdruck zu reduzieren. Aus diesem Grund plant der Fonds unter anderem die Sanierung seiner Liegenschaften und die Steigerung der Produktion erneuerbarer Energie durch PV-Anlagen. Die Fondsleitung hat eine Überprüfung der Energieeffizienz der Liegenschaften durchgeführt, um die entsprechenden Arbeiten und die damit verbundenen Investitionen zu planen. Auch die Mieter stehen an erster Stelle. Um ihren Zufriedenheitsgrad und ihre Erwartungen besser zu verstehen, wird alle zwei Jahre eine Umfrage durchgeführt, um das Dienstleistungsangebot zu verbessern und konkrete Massnahmen für die Liegenschaft vorzuschlagen. Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt den Aktionsplan des Fonds Solvalor 61 sowie den Stand der wichtigsten durchgeführten Massnahmen.

^o Die Benchmark «Standing investments» bezieht sich auf das Portfolio der bestehenden Vermögenswerte, während die Benchmark «Development» die im Bau befindlichen Immobilien umfasst.

		Weg zur CO ₂ -Neutralität				
Verringerung der CO ₂ -Emissionen des verwalteten Immobilienbestands						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten	
Umwelt	Energieoptimierung					
	7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE	Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Fläche (EBF), die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitiert [%]	100 %	74 %	+1 %
	11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINSCHAFTEN	Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	94 %	+12 %
	Energiewende					
	13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	60 %	29 %	0 %
		Verringerung der CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scopes 1+2)	≤ 12 kg/m ² /Jahr	19.32 kg/m ² /Jahr	+2 %
	Erzeugung erneuerbarer Energie					
	15 LEBEN AN LAND	Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	3'000 kW	1'266 kW	+25 %

		Der Mensch im Mittelpunkt				
Zufriedenheit der Stakeholder						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten	
Soziales	Wohlbefinden der Mieter					
	3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN	Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand [von 10]	7/10	6.95/10	+0.00
	9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	94 %	+12 %
	Beitrag zu einer verantwortungs-bewussteren Mobilität	Prozentsatz der Parkplätze, die mit Elektroladestationen ausgestattet sind [%]	40 %	11% 276 von 2586 Plätzen ausgestattet	+33 %	

		Transparenz und Langfristigkeit				
Stärkung der Unternehmensführung						
Beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Fortschreiten	
Governance	UNGC (United Nations Global Compact)					
	8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTS WACHSTUM	Jährliche Überprüfung der SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Nachhaltigkeitsbericht 2024 veröffentlicht im Juni 2025	N/A
	GRESB (globaler ESG-Benchmark für Immobilienvermögen)					
	12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION	Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Standing Investments Benchmark	GRESB-Score [von 100]	85 Punkte	85 Punkte	+2 Punkte
	17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE	Verbesserung und Konsolidierung der Governance auf dem Development Benchmark	GRESB-Score [von 100]	95 Punkte	99 Punkte	+9 Punkte
	GRI (Global Reporting Initiative)					
	Standardisierung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Anpassung an GRI-Standards	Erhöhung der Transparenz gegenüber den Investoren	Die Informationen des Nachhaltigkeitsberichts 2023 werden gemäss den GRI-Standards 2016 mitgeteilt	N/A	

- Die Daten enthalten keine Liegenschaften, die im Laufe des Jahres neu erworben wurden.
- Das Fortschreiten wird in Bezug auf den 30. Dezember 2023 bei konstantem Umfang berechnet.
- Stand am 30. Juni 2025.

Umweltrelevante Kennzahlen

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

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat im Jahr 2022 vier Umweltrelevante Kennzahlen eingeführt: Den Abdeckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix.

Im Jahr 2023 hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) einen Standard für die Bestimmung dieser Indizes entwickelt. Dies ermöglicht den Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilienfonds. Realstone SA wendet deshalb diese

Methode für die Berichterstattung der Energiedaten des Immobilienbestands an. Der Wasserverbrauch und die Photovoltaikleistung sind zusätzliche Indizes, die von Realstone SA verwendet werden. Der berücksichtigte Perimeter schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften aus — die vollständigen Daten ihres Energieverbrauchs konnten nicht erhoben werden — sowie die Liegenschaften mit einem einzigen Mieter, deren Strom- und Wasserverbrauch im privaten Bereich liegt.



Avenue Louis-Ruchonnet 7 und 9, Lausanne (VD)

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt den Anteil der Energiebezugsfläche (EBF) des Immobilienbestands an, der über Energieverbrauchsdaten verfügt. Es wurden verschiedene Prozesse eingeführt, um auf die fehlenden Elemente zuzugreifen, um letztendlich eine Quote von 100 % zu erreichen und die Qualität der Daten zu verbessern.

Energieintensität

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

Kohlenstoffintensität

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

Energiemix

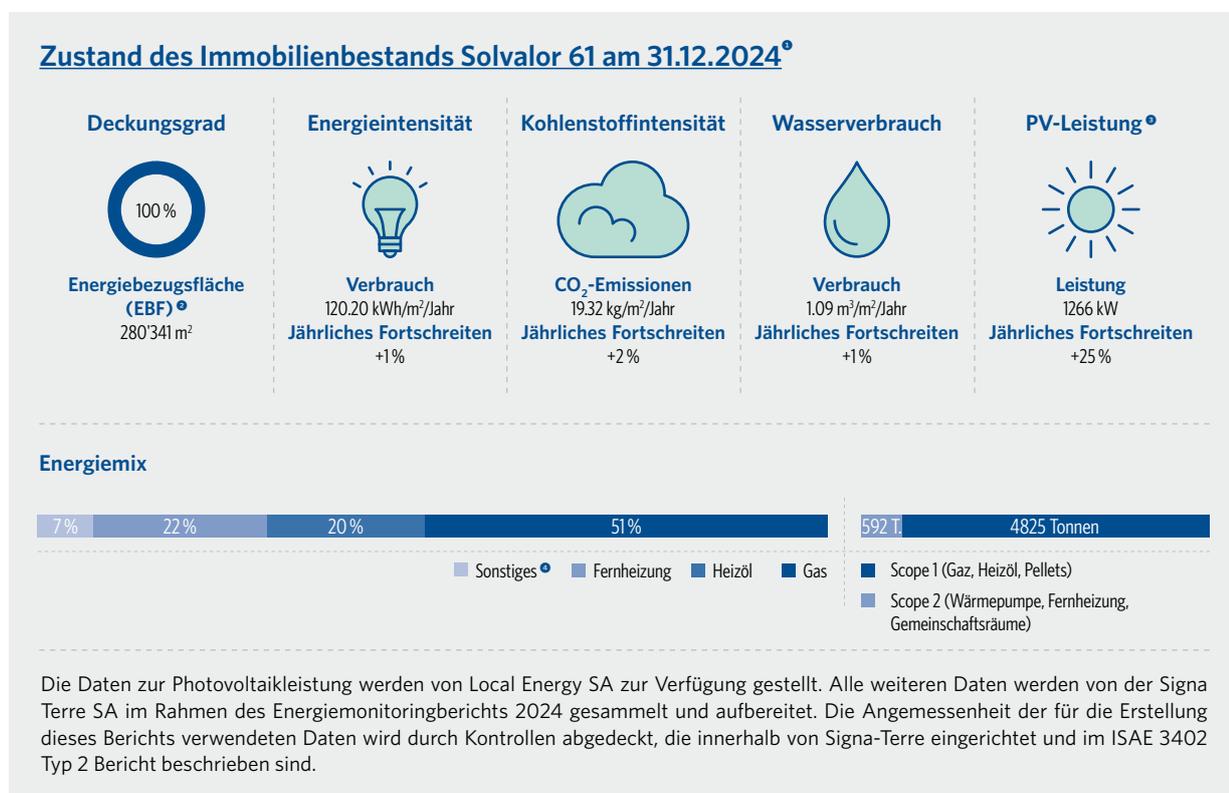
Der Energiemix gibt den Anteil jeder Wärmequelle innerhalb des Portfolios an (nach Verbrauch).

Wasserverbrauch

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

Photovoltaik-Leistung

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



- ^o Der jährliche Anstieg der Energieintensität, der Kohlenstoffintensität und des Wasserverbrauchs wird auf Basis konstanter Rahmenbedingungen und gemäss den methodischen Grundlagen der REIDA in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der AMAS (Rundschreiben Nr. 06/2023) berechnet.
- ^o Die EBF wird bisher auf den GEAK/Minergie-Zertifikaten aufgeführt und von der Hestera SA zertifiziert oder von der Signa-Terre SA geschätzt.
- ^o Die installierte Photovoltaikleistung wird zum 30. Juni 2025 dargestellt.
- ^o Die Kategorie « Sonstiges » setzt sich wie folgt zusammen: Strom der Gemeinschaftsräume 4.78%, Wärmepumpe 1.63%, photovoltaische Solarenergie 0.25%.

Pfad zur Reduzierung der CO₂-Emissionen

Die Reduzierung der CO₂-Emissionen des Immobilienbestands des Fonds Solvalor 61 ist eines der Hauptziele des ESG-Aktionsplans, der von der Fondsleitung aufgestellt wurde. Nach der Einführung des REIDA-Standards hat Realstone SA ihre Reduktionsziele für den Fonds Solvalor 61 überarbeitet und präzise CO₂-Intensitätsziele in ihre Fondsverträge aufgenommen. Das festgelegte Ziel besteht darin, die CO₂-Emissionen für den Fonds Solvalor 61 bis 2031 gemäss den methodischen Grundlagen der REIDA und den Empfehlungen der AMAS (Rundschreiben Nr. 06/2023) auf 12 kg/m²/Jahr (EBF) zu begrenzen und die verbleibenden Emissionen bis 2050 schrittweise zu reduzieren und durch geeignete Reduktions- und Speichermassnahmen bis auf Netto-Null zu kompensieren. Diese Veränderungen wurden von der FINMA im Juni 2025 genehmigt.

Aktionsplan und Weiterverfolgung

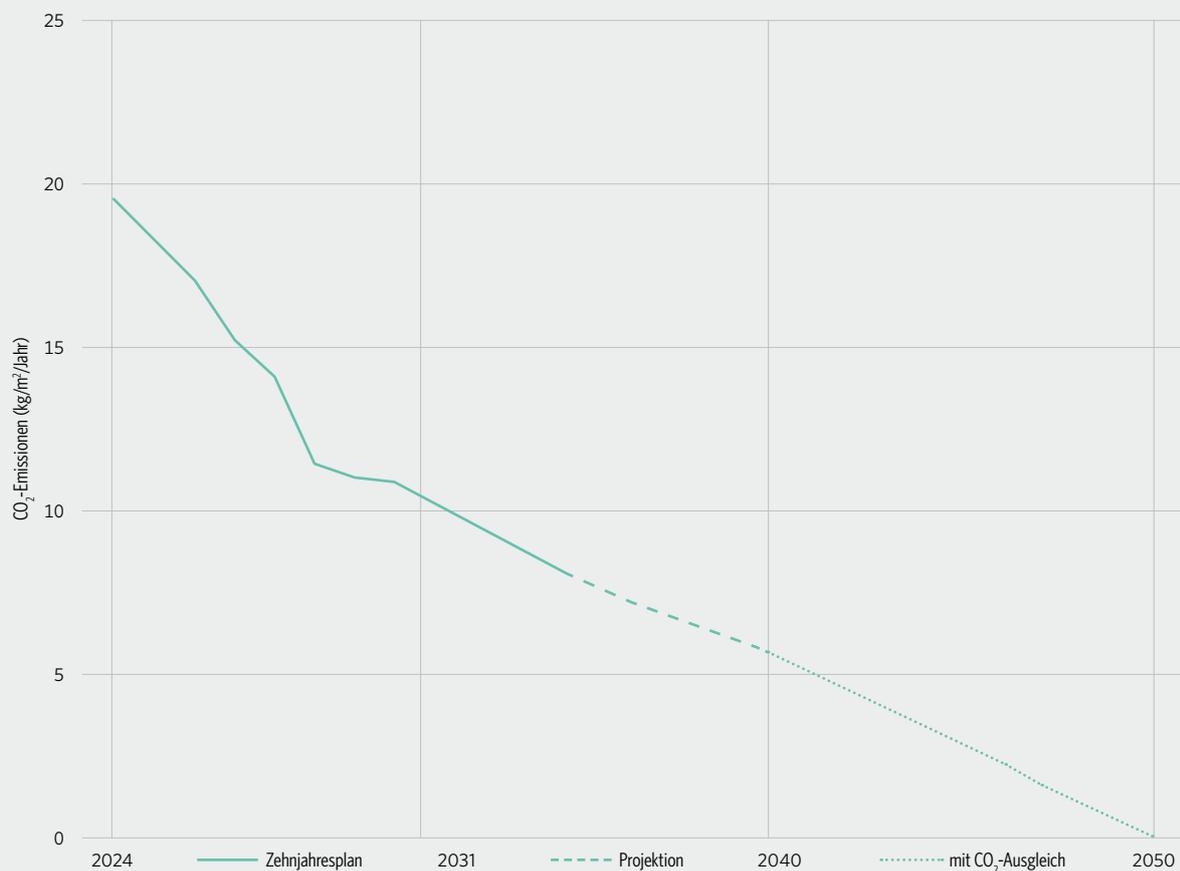
Der Zehnjahresplan (2025-2035) legt die Investitionen

fest, mit denen die Emissionsreduktionsziele erreicht werden sollen. Dieser Verlauf wird mit neuen Bauvorhaben und künftigen Sanierungsplänen weiterentwickelt. Eine eigens dafür eingerichtete Taskforce, der auch die Abteilungen Sustainability Management und Portfolio Management angehören, sorgt für eine strenge Überwachung dieser Zielvorgaben.

Anpassung an die sich verändernden Normen

Um auf sich ändernde Normen zu reagieren und ihre Branchenführerschaft zu behaupten, beobachtet Realstone SA aufmerksam die Entwicklungen von Indikatoren, Standards und Gesetzen. Die besten Ansätze zur Kompensation der Restemissionen werden derzeit geprüft, um einen soliden Übergangsplan vorlegen zu können. Diese Bemühungen stehen im Einklang mit dem Ziel der Bund, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen, wobei die Zielpfade auf den REIDA-Prognosen basieren, die ab 2024 berechnet werden.

CO₂-Dekarbonisierungspfad von Solvalor 61



03

Immobilienbestand



Neue Erwerbe

Der Fonds Solvalor 61 hat im Geschäftsjahr 2024-2025 zwei neue Akquisitionen getätigt. Diese Transaktionen stehen im Einklang mit der Strategie des Fonds, seine Position im Wohnimmobilienbereich in den Innenstädten der Westschweiz auszubauen.

Avenue Maria-Belgia 4 und 6, Lausanne (VD)

Diese am 31. Oktober 2024 erworbene Wohnliegenschaft umfasst 24 Wohnungen mit zwei Eingängen sowie eine Gewerbefläche von 145 m² und 21 Parkplätze. Es befindet sich im beliebten Stadtteil Montchoisi, nur zehn Gehminuten vom Bahnhof SBB entfernt, und bietet somit alle Annehmlichkeiten. Die Immobilie ist vollständig vermietet und wurde für CHF 12.15 Millionen erworben. Der Mietertrag beläuft sich auf CHF 463'552, was einer Bruttorendite von 3.8% entspricht. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine bedeutende Mietreserve von geschätzt 35%, die in den kommenden Jahren zur Wertsteigerung des Fondsportfolios beitragen wird.

Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24 und Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13, Neuenburg (NE)

Diese im Juni 2025 abgeschlossene Transaktion betrifft zunächst den Erwerb von Parzellen im Neuenburger Stadtteil Serrières, auf denen mehrere zum Abriss vorgesehene Liegenschaften stehen. Der Kaufpreis für die Parzellen belief sich auf CHF 10 Millionen.

Ein Gesuch um Baubewilligung ist hängig. Das Projekt sieht den Bau von fünf Wohngebäuden mit insgesamt 287 Wohnungen und einer Mietfläche von über 23'000 m² vor, darunter 58 Wohnungen mit moderaten Mieten.

Avenue Maria-Belgia 4 und 6, Lausanne (VD)



Verkäufe

Avenue Eugène-Rambert 14 und 18, Lausanne (VD)

Aufgrund ihrer Grösse entsprachen diese beiden Liegenschaften nicht mehr den Anlagekriterien des Fonds Solvalor 61. So wurden sie im Hinblick auf den Verkauf einzelner Wohnungen und die Maximierung des Verkaufswerts in Stockwerkeigentum (StWE) umgewandelt. Per 30. Juni 2025 fanden drei Wohnungen für insgesamt CHF 2'705'000 Käufer. Damit konnte ein Gewinn von CHF 1'619'941 erzielt werden. In den kommenden Geschäftsjahren sollen noch 13 weitere Wohnungen verkauft werden.

Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)

2 Geschäftslokale im StWE + 3 Parkplätze

Gemäss der beim Erwerb des Grundstücks durch den Fonds Solvalor 61 getroffenen Vereinbarung wurden im Anschluss an die Übergabe des Gebäudes im vorangegangenen Geschäftsjahr zwei Geschäftslokale im Erdgeschoss und drei Parkplätze zum Preis von CHF 4'000'974 an den ursprünglichen Verkäufer abgetreten. Diese Transaktion war mit einem Verlust von CHF 547'171 verbunden. Der Fonds Solvalor 61 bleibt Eigentümer der restlichen Liegenschaft mit 40 Wohnungen und einem Verkehrswert von CHF 36'470'000.

Abgeschlossene Projekte

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

Die energetische Sanierung dieses 1937 erbauten Gebäudes wurde im November 2024 und damit drei Monate vor dem ursprünglichen Termin abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Dämmung der Fassaden, die Erneuerung der Fenster, die Sanierung und Dämmung des Dachs sowie die Installation von Fotovoltaikmodulen mit einer Leistung von 33 kWp. Die Ölheizung wurde durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt, wodurch sich die Energieeffizienz des Gebäudes erheblich verbesserte. Ergänzend zur Renovation wurde auch ein Velounterstand erstellt.



Rue des Asters 18 und 20, Genf (GE)

Die im August 2022 in Angriff genommenen Renovierungsarbeiten einschliesslich Aufstockung beider Gebäude um je zwei Geschosse wurden im Februar 2025 abgeschlossen. So entstanden 16 neue Wohnungen, welche die Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen von CHF 381'000 ermöglichten. Bei Abschluss der Arbeiten waren sämtliche Wohnungen vermietet. Die mitten im Quartier Servette gelegenen Gebäude wurden auch einer vollständigen Sanierung der Gebäudehülle und der gemeinschaftlichen Teile unterzogen. Sie erfüllen nun die anspruchsvollen Genfer Standards für Energieeffizienz (HPE) und sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Fotovoltaikmodule auf dem Dach sorgen zudem für eine CO₂-freie Stromerzeugung.



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

Die im Juli 2023 eingeleiteten Renovierungs- und Aufstockungsarbeiten an diesem Gebäude wurden im März 2025 abgeschlossen. So entstanden 12 zusätzliche Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von 910 m², die zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 296'000 generieren. Nach Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist, die das kantonale Gesetz über Abbruch, Umbau und Renovation von Wohnbauten (LDTR) vorschreibt, werden die Mieteinnahmen auf CHF 362'000 steigen. Es wurde auch eine umfassende energetische Sanierung durchgeführt: Dämmung der Fassade, Ersetzung der Fenster und Storen, Erneuerung der Lüftungsanlage und Ersetzung der Gasheizung durch einen Fernwärmeanschluss.



Chemin Antoine-de-Chandieu 22, Lausanne (VD)

Die im August 2023 begonnenen Aufstockungs- und Renovierungsarbeiten an diesem Gebäude wurden Anfang Juli 2025 und somit nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen. Durch die Aufstockung entstanden sechs weitere 1.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 321 m², die zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 144'780 zur Folge haben. Der Lift wurde angepasst, um auch diese beiden neuen Geschosse und das Untergeschoss erreichen zu können. Daneben wurde das Geschäftslokal im Erdgeschoss in drei Wohnungen mit einer zusätzlichen Mietfläche von 133 m² umge-

wandelt. Die Mieteinnahmen erhöhten sich dadurch um CHF 22'724 auf CHF 57'600. Das Gebäude wurde auch einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen. Unter anderem wurden die Gebäudehülle erneuert und die Ölheizung durch eine Erdwärmepumpe ersetzt. Schliesslich wurden auf dem Dach Fotovoltaikmodule installiert.



Rue des Voisins 5, Genf (GE)

Die Renovierungs- und Aufstockungsarbeiten an dieser Liegenschaft begannen im Juli 2023 und wurden im Juli 2025 nach Ende des Berichtsjahres abgeschlossen. Durch die Aufstockung entstanden neue Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 600 m² und Mieteinnahmen von CHF 214'000, die nach Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist (LDTR) auf CHF 255'000 steigen werden. Im Übrigen wurde im 5. OG eine 7-Zimmer-Wohnung in zwei vollständig renovierte 5-Zimmer-Wohnungen umgebaut. Schliesslich wurde dieses Gebäude energetisch und akustisch saniert, um die Genfer HPE-Standards (hohe Energieeffizienz) zu erfüllen. Erneuert wurden auch die Sanitäreanlagen und Gemeinschaftsräume. Auf dem Dach wurden Fotovoltaikmodule installiert und eine Wärmepumpe ergänzt nun die Gasheizung.

Laufende Bau- und Sanierungsprojekte



Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Route du Bois 8, Ecublens (VD)

Das Projekt sieht die Aufstockung und die vollständige energetische Sanierung der bestehenden Liegenschaften sowie den Bau eines neuen Nebengebäudes vor. Die Ende 2024 begonnene Sanierung umfasst die Dämmung der Fassaden und des Daches, den Austausch der Fenster, den Anschluss an die Fernwärme sowie die Installation von Photovoltaikmodulen. Durch diese Arbeiten strebt die renovierte Liegenschaft das Minergie-Label an. Durch die Aufstockung um ein Stockwerk entstehen zudem zwei Wohnungen mit einer zusätzlichen Mietfläche von schätzungsweise 127 m². Parallel dazu wurde dank der auf dem Grundstück vorhandenen Baurechte mit dem Bau der neuen Liegenschaft begonnen. Diese wird 21 Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern und einer Gesamtmietfläche von 1406 m² sowie eine Tiefgarage für 36 Autos und sechs Motorräder beherbergen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf Nachhaltigkeit gelegt, was sich in einer Holz-Beton-Konstruktion und einer Minergie-P-ECO-Zertifizierung widerspiegelt. Eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden und unterirdischen Rohrleitungen wird die für Heizung und Warmwasser benötigte Wärme erzeugen. Gleichzeitig wird ein Freikühlsystem im Sommer für die Kühlung der

Wohnungen sorgen. Die zusätzlichen jährlichen Mieteinnahmen, die sowohl durch die Aufstockung der bestehenden Liegenschaft als auch durch den Neubau generiert werden, werden auf CHF 600'000 geschätzt. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

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

Die im Herbst 2024 begonnenen Arbeiten umfassen eine energetische Sanierung der beiden Liegenschaften sowie eine Aufstockung des Eingangsbereichs Nr. 5 um ein Stockwerk. Die Sanierungsarbeiten umfassen die Dämmung der Fassade und des Daches, den Austausch der Fenster sowie die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung und von Photovoltaikmodulen mit einer Gesamtleistung von 45 kWp auf dem Dach. Durch die Aufstockung entstehen zwei zusätzliche Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils rund 100 m² und einem voraussichtlichen jährlichen Mietertrag von insgesamt CHF 43'000. Die Liegenschaft befindet sich in idealer Lage in der Nähe des Zentrums von Pully und wird durch die Sanierung und Aufstockung an Attraktivität gewinnen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant.

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

Die Arbeiten zur energetischen Sanierung und zum Ausbau des Dachgeschosses zweier Liegenschaften auf einem bewaldeten Grundstück haben Ende 2024 begonnen. Das Projekt sieht die Schaffung von sechs Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 360 m² und einem voraussichtlichen jährlichen Mietertrag von CHF 113'000 vor. Die umfassende energetische Sanierung der beiden Liegenschaften beinhaltet die Dämmung der Fassaden, den Austausch der Fenster, die Erneuerung der Dächer sowie die Installation von Photovoltaikmodulen. Der Ölkessel wird durch eine Wärmepumpe mit Wasser/Wasser-Erdwärmesonden ersetzt. Die Immobilien werden das Label Minergie-A-Eco erhalten. Die Fertigstellung ist für Anfang 2026 geplant.

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

Die Arbeiten zur energetischen Renovierung dieser drei Liegenschaften sowie der Ausbau der Dachgeschosse der Gebäudeeinheiten 9 und 11 haben Anfang 2025 begonnen. Das Projekt sieht die Schaffung von vier Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 280 m² und einem voraussichtlichen Mietertrag von CHF 84'000 vor. Zudem werden die Liegenschaften einer kompletten energetischen Renovierung unterzogen. Diese umfasst die Dämmung der Fassaden, den Austausch der Fenster, die Erneuerung und Dämmung des Daches sowie die Installation von Photovoltaikmodulen auf dem Dach. Die derzeitige Ölheizung wird durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ersetzt. Dadurch verbessert sich die Energieeffizienz der Liegenschaft erheblich. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2026 geplant.

Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22 und 24 Chavannes-près-Renens (VD)

Die Baugenehmigung für die Renovierung der von Solvalor 61 Ende der 1970er Jahre erbauten Liegenschaft wurde im Berichtsjahr erteilt. Die für Herbst 2025 geplanten Arbeiten umfassen die Renovierung und Ausenisolierung der Fassaden, die Dachrenovierung sowie den Austausch der Fenster durch Dreifachverglasung. Die Anbindung der Liegenschaft an das Fernwärmenetz, die den derzeitige Ölkessel ersetzt, vervollständigt die Renovierung und verbessert gleichzeitig die Energieeffizienz der Immobilie. Darüber hinaus werden zwei 6.5-Zimmer-Wohnungen in vier 3.5-Zimmer-Wohnungen umgewandelt, um die Typologien besser an die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum anzupassen.

Avenue de Préfaully 25B und 25C, Chavannes-près-Renens (VD)

Diese Liegenschaft, die nur wenige hundert Meter von dem oben beschriebenen entfernt liegt, wird ebenfalls renoviert. Die Arbeiten werden gleichzeitig durchgeführt, um Ressourcen zu bündeln und Kosten zu optimieren. Die in den 1990er Jahren erbaute Immobilie wird einer umfassenden energetischen Renovierung unterzogen. Dazu gehört die Dämmung der Fassade und der Austausch der Fenster. Ein Fernwärmeanschluss ersetzt die derzeitige Gasheizung.

Chemin du Bac 10, 12, 14 / Avenue du Petit-Lancy 27, 29 und 31, 31bis, Petit-Lancy (GE)

Auf dem Gemeindegebiet von Lancy wird eine Wohnanlage energetisch saniert und um zwei Stockwerke erhöht. Eine Baugenehmigung wurde bereits erteilt, eine zusätzliche Genehmigung wird derzeit geprüft und soll diese ergänzen. Die Aufstockung sieht die Schaffung von 19 Wohnungen mit einer Gesamtmietfläche von rund 1500 m² vor. Während der anfänglichen Sperrfrist werden dadurch Mieteinnahmen von fast CHF 600'000 erzielt. Parallel dazu wurde im Laufe des Geschäftsjahres eine Baugenehmigung für die Umwandlung einer derzeit leerstehenden Büro- und Gewerbefläche in Wohnraum erteilt. Dieses Projekt sieht die Schaffung von neun zusätzlichen Wohnungen vor. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf zusätzliche CHF 130'000 und fallen nicht unter das Gesetz über den Abbruch, den Umbau und die Sanierung von Wohngebäuden (LDTR). Insgesamt entstehen somit 28 neue Wohnungen in diesem Gebäudekomplex. Parallel dazu werden die Badezimmer und Küchen der Wohnungen an der Avenue du Petit-Lancy 29 komplett saniert, um deren Attraktivität zu steigern. Die Arbeiten sollen Anfang 2026 beginnen, sobald alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, und im Laufe des Jahres 2028 abgeschlossen sein.

Weiterer Verlauf des Sanierungsprogramms

Im Rahmen des ESG-Aktionsplans ist der Immobilienbestand des Fonds Solvalor 61 seit mehreren Jahren Gegenstand eines Sanierungsprogramms zur Verbesserung der Energieeffizienz und Reduktion des ökologischen Fussabdrucks. Ziel ist, vor dem Hintergrund der tatsächlichen oder beabsichtigten Einführung verbindlicher Renovationsvorschriften in den Kantonen Genf und Waadt das Wachstum des Liegenschaftenwerts langfristig zu erhalten.

Dank den im Berichtsjahr erfolgten Übergaben konnte der Anteil neuerer Gebäude — die nach 2005 gebaut oder vor Kurzem saniert wurden (bzw. sich in Renovation befinden) — seit dem 30. Juni 2024 von 29 % auf 35 % des Bestands erhöht werden.

Darüber hinaus werden 44 % der Gebäude in den nächsten zehn Jahren saniert, womit sich der Anteil der sanierten Wohnungen des Fonds Solvalor 61 bis dann auf 79 % erhöhen wird.

Die für die Renovation dieser Liegenschaften bereitgestellten finanziellen Mittel sind im Zehnjahres-Investitionsplan des Fonds ausgewiesen, der die Grundlage für die Ermittlung der Marktwerte nach der Discounted-Cashflow-Methode (DFC) darstellt.

Der Investitionskurs des Fonds Solvalor 61 steht somit im Einklang mit dem von der Fondsleitung vorgegebenen Ziel, die betrieblichen CO₂-Emissionen auf höchstens 12 kg/m²/Jahr zu begrenzen.

Verteilung der Energiebezugsfläche (EBF) von Solvalor 61 je nach Sanierungsstand der Gebäude

Kategorie	Stand des Portfolios zum 30.06.2025 (% EBF - Referenzfläche für Energie)	Entwicklung vs. 30.06.2024
Bau nach 2005	17 %	-1 %
Renovation abgeschlossen	7 %	+3 %
Laufende Renov./Bewilligung erteilt	11 %	+4 %
Zwischentotal: Neuere/sanierte Gebäude	35 %	+6 %
Baugesuch eingereicht	11 %	-2 %
Im Zehnjahresplan vorgesehene Renov.	33 %	-6 %
Zwischentotal: Renovation in Planung	44 %	-8 %
Rest	21 %	+2 %

Die sehr positiven Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024–2025 erlauben es dem Fonds Solvalor 61, mit Zuversicht in die Zukunft zu blicken.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, während das Angebot an Neubauten weiterhin unzureichend ist, um dem Bevölkerungswachstum in der Schweiz gerecht zu werden. In den Ballungsräumen der Genferseeregion, die im Fokus der Anlagestrategie des Fonds Solvalor 61 steht, ist dieser Mangel besonders ausgeprägt. Solange diese Situation andauert, wird der Wohnimmobilienmarkt weiterhin von einer starken Nachfrage profitieren.

Im Übrigen wird der Fonds an seinem Wachstumskurs festhalten, und zwar im Einklang mit seiner Anlagestrategie, bei der Wohnimmobilien in den Innenstädten der Westschweiz im Vordergrund liegen. Deshalb ist demnächst eine Kapitalerhöhung um CHF 176 Millionen geplant. Damit sollen Zukäufe, Bauvorhaben und Sanierungen finanziert, gleichzeitig aber auch ein Beitrag zur Senkung der Fremdfinanzierungsquote geleistet werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, während das Angebot an Neubauten weiterhin ungenügend ist

Parallel dazu setzt der Fonds Solvalor 61 seine Anstrengungen zur Sanierung und Verbesserung der Energieeffizienz seiner Gebäude fort. Diesem Engagement kommt grosse Bedeutung zu, um der Verschärfung der Umweltschutzbestimmungen im Immobiliensektor, namentlich in den Kantonen Genf und Waadt, gerecht zu werden. Die Umsetzung eines Sanierungsplans mit einer auf zehn Jahre angelegten Bauplanung gewährleistet nicht nur die Einhaltung dieser Verpflichtungen, sondern ermöglicht auch eine zeitlich optimierte Verteilung der Investitionen. Sieben Sanierungsprojekte sind derzeit in Gang oder laufen demnächst an. Gemäss Investitionsplan des Fonds soll bis 2035 ein Anteil von rund 80 % neuen oder sanierten Immobilien erreicht werden. Der Zielwert für die betrieblichen CO₂-Emissionen wurde vor Kurzem auf 12 kg/m² gesenkt. Er dürfte bis 2031 erreicht werden.

Um diese Entwicklung zu beschleunigen, will die Fondsleitung auch den Anteil neuer Liegenschaften im Portfolio erhöhen. Die im August 2025 erfolgte Akquisition von im Bau befindlichen Immobilien an der Route des Morillons 24 und 26 in Genf verdeutlicht diese strategische Ausrichtung.

Der Fonds verzeichnete eine deutliche Verbesserung des Nettoergebnisses sowie eine höhere Rendite des Portfolios

Schliesslich verzeichnete der Fonds nach dem vorangegangenen Geschäftsjahr eine deutliche Verbesserung des Nettoergebnisses sowie eine höhere Rendite des Portfolios. So überschritt das Ergebnis pro Anteil im Zeitraum 2024–2025 die Marke von CHF 6.00. Dank dieser Dynamik konnte die Dividende des Fonds um CHF 0.05 pro Anteil erhöht werden. Die Fondsleitung beabsichtigt, ihre Optimierungsbemühungen fortzusetzen. Dazu nutzt sie die wichtigsten Hebel zur Wertschöpfung: Die Realisierung der Mietreserve, die Verdichtung, die energetische Sanierung der Gebäude sowie die Optimierung der operativen Immobilienverwaltung. Diese Massnahmen werden dazu beitragen, das Wachstum der Rentabilität und des Wertes des Portfolios langfristig zu unterstützen. Diese Hebel werden dazu beitragen, die Rentabilität und den Wert des Portfolios langfristig zu steigern.

So erntet der Fonds Solvalor 61 in einem volatilen internationalen Umfeld heute die Früchte einer langjährigen Strategie, die auf einer sorgfältigen Auswahl der Anlagen und einer umsichtigen, langfristig auf Wertschöpfung abzielenden Portfolioverwaltung basiert.

04

Bericht zum Geschäftsjahr



Per 30. Juni 2025 ist das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 um 8.4 % auf CHF 1.80 Milliarden gestiegen.

Dieser Anstieg ist in erster Linie auf die im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen in Lausanne (VD), Avenue Maria-Belgia 4 und 6, zu einem Preis von CHF 12.15 Millionen und in Neuenburg, Quartier La Serrières, zu einem Preis von CHF 10.00 Millionen zurückzuführen. Diese Akquisitionen folgen der Fondsstrategie, in städtische Zentren der Westschweiz zu investieren. Parallel dazu wurden vier Verkäufe verzeichnet: eine Gewerbefläche im Miteigentum an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne (VD) für CHF 4.00 Millionen sowie drei Miteigentumsanteile an den Gebäuden an der Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 in Lausanne (VD) für insgesamt CHF 2.71 Millionen.

Die Entwicklung des Gesamtvermögens lässt sich auch durch den Wertzuwachs des bestehenden Portfolios erklären. Bei unverändertem Portfolio stieg der Wert der Immobilien von Solvalor 61 im Berichtsjahr um 6.4%. Der Hauptgrund für diesen Anstieg ist der Rückgang des durchschnittlichen real Diskontsatzes des Portfolios auf 2.80 % gegenüber 2.90 % zum 30. Juni 2024, was die Qualität der Immobilien des Fonds und die positive Entwicklung des Immobilienmarktes widerspiegelt. Zum Anstieg des Portfoliowerts nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) trug darüber hinaus auch das organische Wachstum der Mieteinnahmen bei.

Die Fremdfinanzierungsquote stieg von 15.23 % am 30. Juni 2024 auf 17.59 % am 30. Juni 2025. Die Verschuldung des Fonds Solvalor 61 liegt jedoch deutlich unter dem Durchschnitt der Schweizer Immobilienfonds. Dies entspricht seiner Strategie, eine geringe bis moderate Verschuldung beizubehalten. Angesichts niedrigerer

Zinssätze hat die Fondsleitung beschlossen, längerfristige Schuldtranchen zu blockieren. So können diese vorteilhaften Konditionen bis zur Fälligkeit gesichert werden. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Darlehen des Fonds stieg somit von 0.9 Jahren zum 30. Juni 2024 auf 2.4 Jahre zum 30. Juni 2025. Diese Strategie wird in den Jahren 2025/26 fortgesetzt.

Bei unverändertem Portfolio stiegen die Bewertungen der Immobilien von Solvalor 61 im Berichtsjahr um 6.4 %

Das Nettovermögen des Fonds beträgt auf CHF 1.41 Milliarden, was einem Anstieg von 5.1% gegenüber dem 30. Juni 2024 entspricht. Der Nettoinventarwert pro Anteil beläuft sich auf CHF 243.64, was einem Anstieg von 5.1% gegenüber dem 30. Juni 2024 entspricht. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr beträgt 7.57 % und liegt damit über dem Wert des Geschäftsjahres 2024 (2.87 %).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Fonds Solvalor 61 verzeichnet für das zum 30. Juni 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr ein Ergebnis von CHF 35.06 Millionen. Dies entspricht einer Steigerung von 13.0 % gegenüber dem Vorjahr.

Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf das Wachstum der Mieteinnahmen des Fonds zurückzuführen. Diese verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen starken Anstieg von 14.8 %, was einem Wachstum von CHF 9.68 Millionen auf CHF 74.88 Millionen entspricht.

Der Erwerb der neuen Liegenschaft an der Avenue Maria-Belgia 4 und 6 in Lausanne sowie der ganzjährige Besitz der im Vorjahr erworbenen Liegenschaften — insbesondere der am Quartier de la Levratte 8-40 in Nyon (VD) und der an der Rue du Cheminet 31-39 in Yverdon-les-Bains (VD) — trugen wesentlich zu diesem Wachstum bei. Diese zusätzlichen Einnahmen belaufen sich auf CHF 6.67 Millionen, was 10.23 % der Einnahmen des Vorjahres entspricht.

Die Fertigstellung der Aufstockungen in der Rue des Asters 18 und 20 sowie im Chemin Gilbert-Trolliet 10 und 12 in Genf, in der Avenue Victor-Ruffly 12 in Lausanne sowie der Effekt aus dem ganzjährigen Besitz der im Vorjahr fertiggestellten Liegenschaften an der Avenue Victor-Ruffly 75 und der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne führte zu zusätzlichen Mieteinnahmen von CHF 1.73 Millionen. Dies entspricht 2.65 % der Mieteinnahmen des Vorjahres.

Schliesslich erreichte das organische Wachstum der Mieteinnahmen im Zeitraum 2024-2025 1.97 % und übertraf damit die bereits hohe Rate von 1.86 % im Zeitraum 2023-2024. Dieses Wachstum ist auf den Anstieg der Mieten im Einklang mit dem aktuellen Immobilienmarkt und den Rückgang der Mietausfallquote von 1.13 % auf 0.94 % zurückzuführen. Dieses hervorragende Ergebnis wurde durch die Attraktivität der Immobilien im Portfolio und das aktive Management durch die Fondsleitung ermöglicht.

Die Bauzinsen für laufende Bauprojekte in Höhe von CHF 487'325 sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von CHF 569'471 ergänzen die Mieteinnahmen auf insgesamt CHF 75.99 Millionen. Dies entspricht einem Anstieg von 7.68 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 42.00 Millionen. Dies entspricht einem Anstieg von 6.19 % gegenüber dem Vorjahr und liegt unter dem Umsatzwachstum. Der Rückgang der Hypothekarzinsen sowie die Umsetzung einer aktiven Strategie zur Sperrung von Schuldentranchen führten zu einem Rückgang der Hypothekarzinsen um 23.12 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Aufwendungen ohne Hypothekarzinsen sind gegenüber dem Geschäftsjahr 2023-2024 um 11.02 % gestiegen.

Die EBIT-Marge ist leicht rückläufig und liegt bei 66.15 % gegenüber 68.60 % im Geschäftsjahr 2023-2024. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die geringeren Bauzinsen zurückzuführen, die aufgrund der geringeren Bautätigkeit von CHF 1.00 Millionen auf CHF 0.49 Millionen gesunken sind sowie auf den Anstieg der immobilienbezogenen Kosten.

Das Nettoergebnis des Portfolios beläuft sich auf CHF 5.87 pro Anteil und liegt damit 9.59 % höher als im Vorjahr (CHF 5.36 pro Anteil).

Zusätzlich wurde ein Nettokapitalgewinn von CHF 1.07 Millionen erzielt. Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn von CHF 1.62 Millionen aus dem Verkauf von drei Miteigentumsanteilen an den Liegenschaften an der Avenue Eugène-Rambert 14 und 18 in Lausanne (VD) sowie einem Verlust von CHF 0.55 Millionen aus dem Verkauf einer Gewerbefläche im Miteigentum an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne (VD). Dieser Nettogewinn erhöht das Ergebnis pro Anteil auf CHF 6.06.

Die Wachstumsaussichten für das Portfolio von Solvalor 61 sowie die optimierte Verwaltung während des Berichtsjahres ermöglichen erneut eine Erhöhung der Ausschüttung an die Anleger. Die für das Geschäftsjahr 2024-2025 ausgeschüttete Dividende beträgt CHF 5.40 pro Anteil und liegt damit CHF 0.05 über dem Wert des vorherigen Abschlusses. Die Ausschüttungsquote (Payout Ratio) beträgt zum 30. Juni 2025 91.96 %. Auf Basis eines Börsenkurses von CHF 356 zum selben Zeitpunkt liegt die Ausschüttungsrendite bei 1.50 % gegenüber 1.85 % im Vorjahr. Dieser Rückgang der Rendite trotz einer höheren Ausschüttung lässt sich durch den starken Anstieg des Kurses der Anteile erklären. Die Anteile verzeichneten zwischen dem 30. Juni 2024 und dem 30. Juni 2025 eine bemerkenswerte Performance von +26.22 %.

05

Jahresrechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 30.06.2025 CHF	am 30.06.2024 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	5'883'993.76	1'386'883.98
Grundstücke		
Wohnbauten	1'727'036'000.00	1'613'617'000.00
Gemischte Liegenschaften	49'575'000.00	47'420'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	14'623'000.00	—
Total Grundstücke	1'791'234'000.00	1'661'037'000.00
Sonstige Vermögenswerte	6'860'709.35	1'546'909.70
Gesamtvermögen des Fonds	1'803'978'703.11	1'663'970'793.68
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	22'500'000.00	107'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	165'969'068.25	111'038'340.95
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	152'500'000.00	66'000'000.00
Total Passiven	340'969'068.25	284'038'340.95
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'463'009'634.86	1'379'932'452.73
Geschätzte Liquidationssteuern	-52'898'576.00	-38'006'300.00
Nettofondsvermögen	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
Ausschüttung	-30'964'644.40	-26'840'848.30
Saldo der Anteilsbewegungen	—	164'494'278.45
Gesamterfolg	99'149'550.53	35'802'431.07
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'787'784	5'064'311
Ausgegebene Anteile	—	723'473
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	5'787'784	5'787'784
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	243.64	231.85
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16'195'643.86	16'126'343.86
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine
Gesamter versicherter Wert des Vermögens	1'121'328'790.23	988'158'890.00

Erfolgsrechnung

	vom 01.07.2024 bis zum 30.06.2025 CHF	vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024 CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	74'876'438.24	65'198'155.62
Aktivierte Bauzinsen	487'324.72	997'081.17
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	—	3'821'715.00
Sonstige Erträge	569'471.04	437'067.35
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	56'500.00	114'730.00
Total Ertrag	75'989'734.00	70'568'749.14
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	4'303'643.87	5'597'770.40
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	4'792'624.00	3'998'463.64
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	381'759.00	454'309.90
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	5'590'201.58	4'018'644.44
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'884'612.96	2'655'783.50
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	4'911'429.92	4'293'506.72
Abschreibungen auf Grundstücken	74'729.41	61'765.70
Direkte Steuern	10'664'845.42	11'429'921.95
Schätzungs- und Prüfaufwand	249'919.08	281'140.80
Bankspesen	196'028.81	54'024.81
Publikations-, Druck- und andere Kosten	148'784.22	229'013.22
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	6'757'000.00	5'787'128.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	761'993.20	664'492.25
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	285'225.00	28'850.00
Total Aufwand	42'002'796.47	39'554'815.33
Erfolg		
Nettoertrag	33'986'937.53	31'013'933.81
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'072'770.91	—
Realisierter Erfolg	35'059'708.44	31'013'933.81
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	64'089'842.09	4'788'497.26
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	99'149'550.53	35'802'431.07
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	35'059'708.44	31'013'933.81
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	5'556'533.43	5'507'244.02
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	12'018.77	12'018.77
Zur Verteilender Erfolg	40'628'260.64	36'533'196.60
Ausgeschüttete Erfolg	31'254'033.60	30'964'644.40
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	31'254'033.60	30'964'644.40
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	8'289'437.36	5'556'533.43
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	1'084'789.68	12'018.77
Total Vortrag auf neue Rechnung	9'374'227.04	5'568'552.20

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 30. Juni 2025				
Kurzfristige Hypotheken				
Fix	2'500'000.00	0.81 %	30.06.25	31.07.25
Fix	10'000'000.00	1.72 %	29.12.23	29.12.25
Fix	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Total kurzfristige Hypotheken	22'500'000.00			
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
Fix	20'000'000.00	1.87 %	31.10.23	30.10.26
Fix	10'000'000.00	2.27 %	31.07.23	30.07.27
Fix	10'000'000.00	2.25 %	31.08.23	31.08.27
Fix	10'000'000.00	0.99 %	31.03.25	31.03.28
Fix	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Fix	20'000'000.00	1.40 %	13.09.24	13.09.29
Fix	12'000'000.00	1.05 %	31.01.25	31.01.30
Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	88'000'000.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	15'000'000.00	1.23 %	31.03.25	31.03.31
Fix	13'000'000.00	0.99 %	30.04.25	30.04.31
Fix	13'000'000.00	1.14 %	31.01.25	30.01.32
Fix	8'000'000.00	0.93 %	30.05.25	28.05.32
Fix	8'000'000.00	1.12 %	25.06.25	24.06.33
Fix	7'500'000.00	1.22 %	30.06.25	30.06.34
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	64'500'000.00			
Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten				
Andere Fix Kredite	40'000'000.00	0.65 %	03.02.25	04.08.25
Andere Fix Kredite	100'000'000.00	0.66 %	25.03.25	25.09.25
Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten	140'000'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch und nicht hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2025				
	315'000'000.00	1.12 %		
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen				
	2.37 Jahren			

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Fix	80'000'000.00	1.99 %	28.06.24	31.07.24
Fix	78'000'000.00	1.93 %	31.07.24	13.09.24
Andere Fix Kredite	25'000'000.00	1.75 %	25.03.24	25.09.24
Andere Fix Kredite	25'000'000.00	1.60 %	28.06.24	25.09.24
Andere Fix Kredite	10'000'000.00	1.58 %	10.04.24	10.10.24
Fix	53'000'000.00	1.70 %	13.09.24	31.10.24
Andere Fix Kredite	20'000'000.00	1.55 %	08.05.24	08.11.24
Fix	9'500'000.00	1.70 %	29.10.24	08.11.24
Fix	53'000'000.00	1.70 %	31.10.24	08.11.24
Fix	19'000'000.00	1.68 %	08.11.24	29.11.24
Fix	7'000'000.00	1.45 %	04.12.24	31.12.24
Fix	19'000'000.00	1.41 %	29.11.24	31.01.25
Fix	3'000'000.00	1.20 %	19.12.24	31.01.25
Fix	7'000'000.00	1.20 %	31.12.24	31.01.25
Andere Fix Kredite	50'000'000.00	1.17 %	03.10.24	03.02.25
Fix	3'000'000.00	1.20 %	31.01.25	28.02.25
Fix	10'000'000.00	1.20 %	03.02.25	28.02.25
Andere Fix Kredite	50'000'000.00	1.22 %	25.09.24	25.03.25
Andere Fix Kredite	60'000'000.00	1.08 %	08.11.24	25.03.25
Fix	5'000'000.00	1.85 %	31.03.23	31.03.25
Fix	12'000'000.00	1.83 %	31.03.23	31.03.25
Fix	13'500'000.00	1.12 %	28.02.25	31.03.25
Fix	5'500'000.00	0.92 %	31.03.23	30.04.25
Fix	8'000'000.00	0.95 %	25.03.25	30.04.25
Fix	10'000'000.00	2.11 %	30.04.23	30.05.25
Fix	500'000.00	0.90 %	30.04.25	30.05.25
Fix	2'500'000.00	0.85 %	30.05.25	30.06.25

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Summe der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften am Bilanzstichtag.

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe [•]	41'200'000
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften [•]	141'989'265

- Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen : CHF 7.2 Millionen (Restbetrag für den Erwerb der Liegenschaft an der Rue de la Baillive 3 in Genf) sowie CHF 34.0 Millionen (Zusatzpreis bei Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung für den Erwerb der Parzellen im Quartier Serrières in Neuenburg). Zu beachten ist, dass eine Rückkaufklausel (« Push-back-Option ») vorsieht, die Verkäuferin zum Rückkauf der Parzellen aufzufordern, falls die Baubewilligung nicht innerhalb der vertraglich vorgesehenen Frist erteilt wird.
- Dieser Betrag umfasst den Gesamtunternehmervertrag über CHF 121.5 Millionen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt auf den Parzellen im Neuenburger Stadtteil Serrières.

Verzeichnis der Immobilien-gesellschaften

Der Fonds Solvalor 61 besitzt keine Immobilien-gesellschaften.

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.39 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 6 Lit. a)	3.00 %	2.58 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovierungen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 6 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c)	6.00 %	6.00 %
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19 Ziff. 2)	0.10 %	0.044 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	0.50 %

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

Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

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

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

Dividendenausschüttung

Für das am 30. Juni 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 31'254'033.60 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 5.40 pro Anteil entspricht. Der Coupons Nr. 95 kann am 8. Oktober 2025 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 95 aus der Rendite des Immobilienvermögens	5.40
Total	5.40

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

Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie über Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig und verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme.

Der Nettoinventarwert des Fonds wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung des Fonds angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttofondsvermögen abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei Liquidation zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Die «Discounted Cash Flow» Methode (DCF) basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten NettoZahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkenntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszins-

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

Der gewichtete durchschnittliche nominale Nettodiskontsatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wurde, beträgt 3.84% am 30. Juni 2025 (30. Juni 2024: 4.03%). Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 3.15% und 5.36% (30. Juni 2024: zwischen 3.25% und 4.63%).

Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz ist von 2.90% (30. Juni 2024) auf 2.80% (30. Juni 2025) gesunken und die Sätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 2.13% und 4.31% (30. Juni 2024: zwischen 2.23% und 3.59%).

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, ist von 3.08% (30. Juni 2024) auf 2.98% (30. Juni 2025) gesunken. Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften lagen per 30. Juni 2025 zwischen 2.43% und 4.31% (30. Juni 2024: zwischen 2.58% und 3.90%).

Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Änderungen des Fondsvertrags, die am 20. Juni 2025 in Kraft getreten sind

- Änderung von Art. 8 Ziff. 2: Der Ausschluss von industrielle und gewerbliche Immobilien sowie von Hotels wurde aufgehoben.
- Änderung von Art. 8 Ziff. 4 um einen Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» hinzufügen, der das Ziel von Netto-Null CO₂-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 verfolgt. Das CO₂-Emissionsziel wurde auf 12 kg/m²/Jahr angepasst, gemäss den methodologischen Grundlagen des REIDA-Standards und den Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (Rundschreiben Nr. 06/2023).

Die an die Revisionsstelle für die jährliche Prüfung bezahlten Honorare beliefen sich auf CHF 91'700 (30.06.2024 : CHF 91'700). Die Revisionsstelle erbrachte keine weiteren Dienstleistungen für den Fonds.

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m ²	Geschäftsfläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnbauten					
Waadt, Lausanne, Avenue Maria-Belgia 4, 6	31.10.24	463'552	1'655	145	12'150'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Neuenburg, Neuenburg, Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24	25.06.25	332'500	—	140	9'500'000
Neuenburg, Neuenburg, Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13	25.06.25	17'500	—	14	500'000
Total Käufe					22'150'000

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdatum	Verkaufsdetails	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
Waadt, Lausanne, Avenue Sainte-Luce 9	19.07.24	STWE, 2 Gewerbeflächen und 3 Parkplätze	4'000'974
Waadt, Lausanne, Rambert 18, Lot 1	25.06.25	STWE, eine Wohnung	360'000
Waadt, Lausanne, Rambert 18, Lot 2	25.06.25	STWE, eine Wohnung	1'375'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, Lot 5	26.06.25	STWE, eine Wohnung	970'000
Total Verkäufe			6'705'974

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

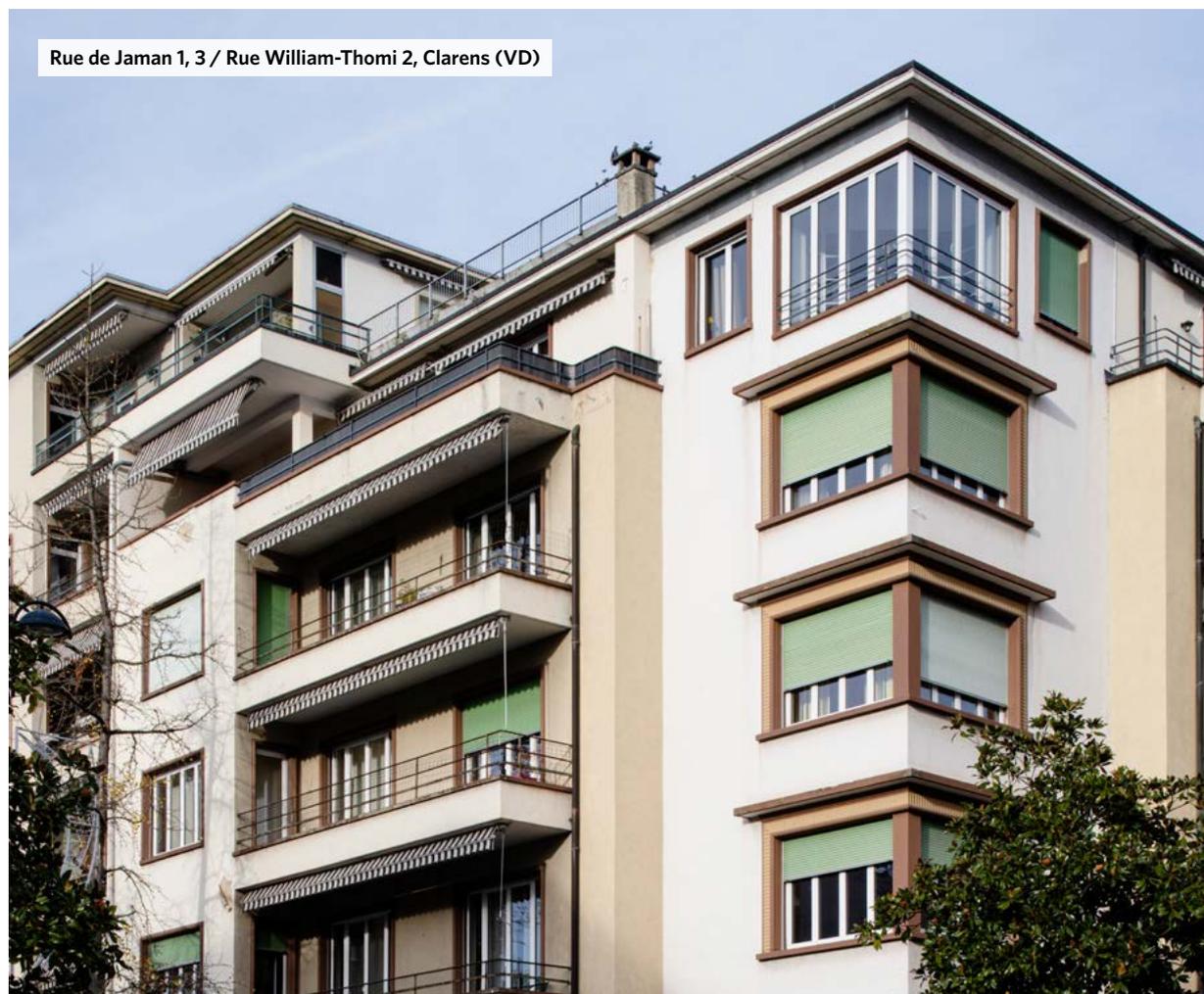
Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025 wurden keine Transaktionen durchgeführt

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Jahresberichts sind folgende Ereignisse eingetreten:

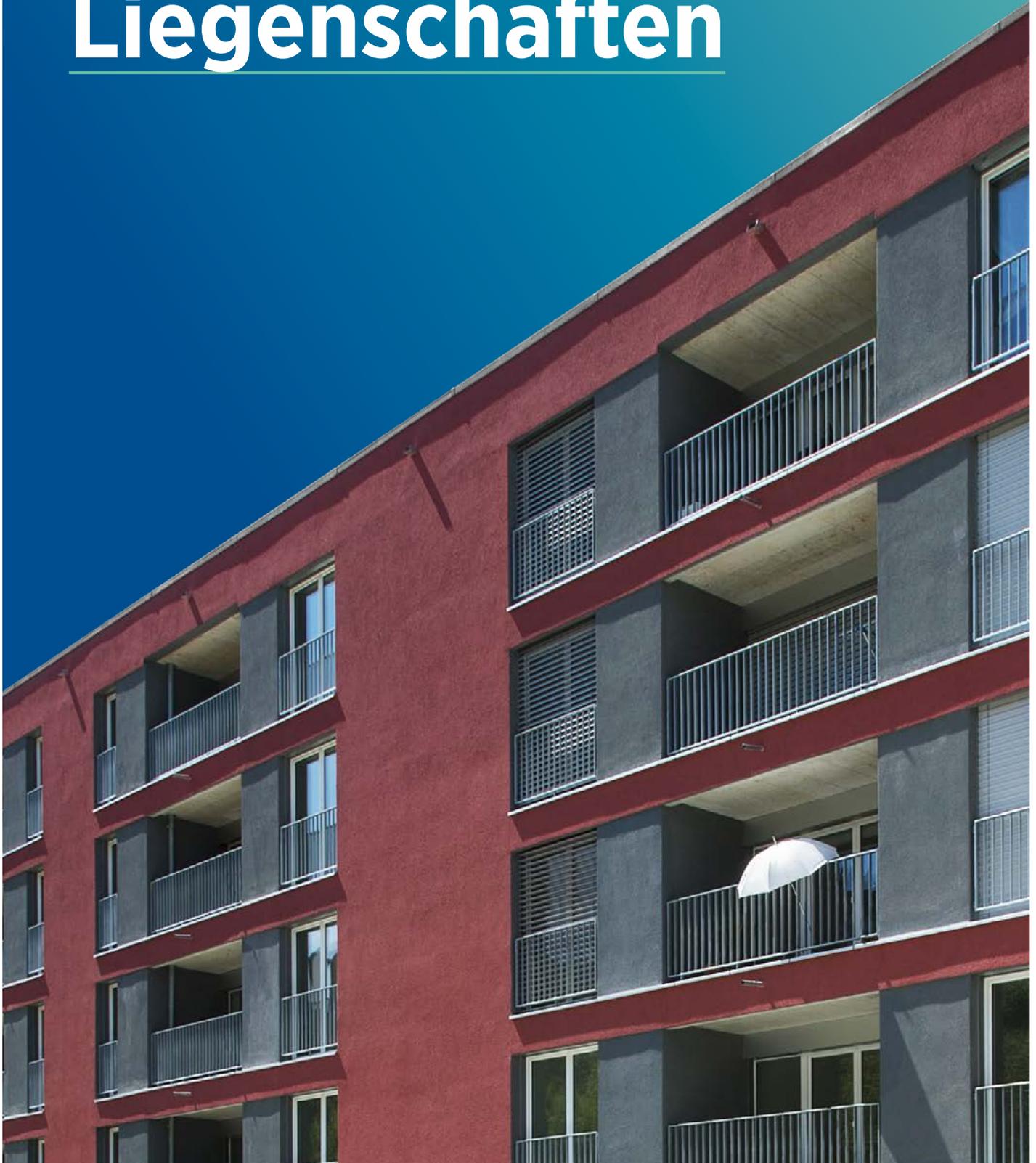
Transaktionen

- Erwerb einer Wohnbauten an der Rue de la Baillive 3 in Genf am 10. Juli 2025 durch eine teilweise Sacheinlage (CHF 5.36 Millionen) für CHF 8.00 Millionen.
- Erwerb zwei angefangene Bauten an der Route des Morillons 24 und 26 in Genf am 1. September 2025 für einen Gesamtbetrag von CHF 78.83 Millionen.
- Erwerb einer Wohnbauten an der Avenue de Chailly 58 in Lausanne am 12. September 2025 für CHF 6.40 Millionen.
- Erwerb einer Wohnbauten an der Avenue de la Confrérie 40, Avenue des Acacias 4, 6 in Prilly am 12. September 2025 für CHF 7.90 Millionen.
- Verkauf eine STWE-Wohnung an der Avenue Rambert 18 in Lausanne am 17. Juli 2025 für einen Betrag von CHF 0.90 Millionen sowie eine STWE-Wohnung an der Avenue Rambert 14 in Lausanne am 31. Juli 2025 für einen Betrag von CHF 0.68 Millionen.



06

Liegenschaften



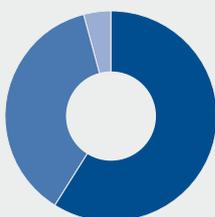
Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ Kennzahlen des Land

Wohnungen (Anz./Fläche) 3'402/258'237 m²	Verkehrswert VW 1'791'234'000 CHF	Mieterspiegel MS 77'039'046 CHF	Verhältnis MS/VW 4.30 %	Leerstand Berichtsperiode [*] 0.86 %
Gewerbeflächen 13'458 m²	Gestehungskosten GK 1'348'829'560 CHF	Mieteinnahmen 74'876'438 CHF	Verhältnis MS/GK 5.71 %	Leerstand Juni 2025 0.80 %

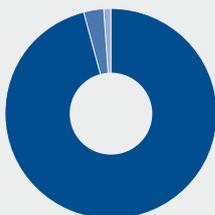
^{*} Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 7 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden die Mietzinsausfall in die Berechnung einbezogen.

Aufteilung nach Makronoten^o nach Verkehrswert zum 30. Juni 2025



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	59 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	37 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	4 %

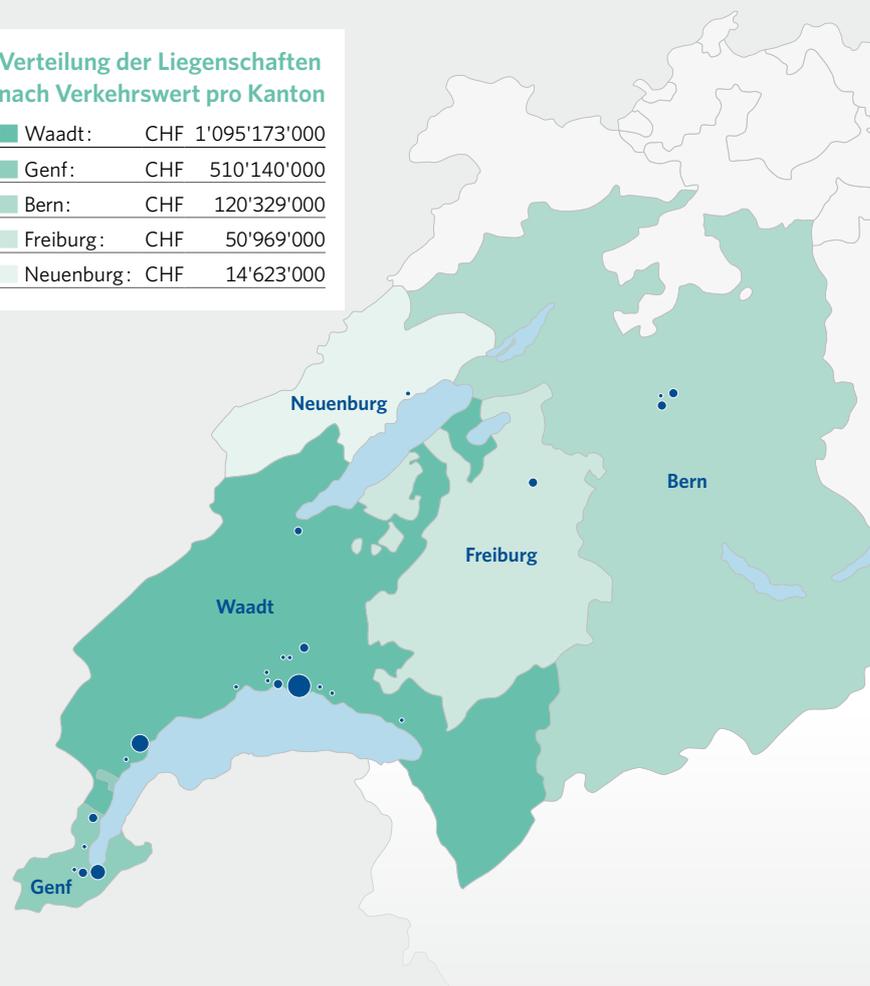
Aufteilung nach Nutzung nach Verkehrswert zum 30. Juni 2025



■ Wohnbauten	96 %
■ Gebäude mit gemischter Nutzung	3 %
■ Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 %

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF 1'095'173'000
■ Genf:	CHF 510'140'000
■ Bern:	CHF 120'329'000
■ Freiburg:	CHF 50'969'000
■ Neuenburg:	CHF 14'623'000



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds ^o	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	61.14 %	1'095'173'000.00	4.39 %	1.03 %
Genf	28.48 %	510'140'000.00	4.11 %	0.59 %
Bern	6.72 %	120'329'000.00	4.23 %	0.38 %
Freiburg	2.85 %	50'969'000.00	4.91 %	0.89 %
Neuenburg	0.82 %	14'623'000.00	2.39 %	0.00 %
Total	100.00 %	1'791'234'000.00	4.30 %	0.86 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 30. Juni 2025 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Solvalor 61.

- ^o Makronoten, die von Wüest Partner SA entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig für das erste Halbjahr 2025.
- ^o Die Wohnbauten mit Erbbaurecht, mit einem Marktwert von insgesamt CHF 60'608'000, machen 3.38 % des Fondsanteils aus.

Liegenschaftsbestand

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2024 gemäss der Methodologie REIDA erstellt und sind nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft. Zu beachten ist ausserdem, dass weder die Photovoltaikleistung noch die Art der Heizung von PricewaterhouseCoopers SA geprüft werden.

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 233/21'458 m²	Mieterspiegel MS 5'091'218 CHF	Verhältnis MS/VW 4.23 %
	 Gewerbeflächen 77 m²	Mieteinnahmen 5'054'872 CHF	Verhältnis MS/GK 5.15 %
		Verkehrswert VW 120'329'000 CHF	Leerstand Juni 2025 0.96 %
		Gestehungskosten GK 98'903'511 CHF	

BERN		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 1'070'525 CHF	Verhältnis MS/VW 4.98 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 60/3'667 m²	Mieteinnahmen 1'065'980 CHF	Verhältnis MS/GK 5.72 %
 Gewerbeflächen 77 m²	Verkehrswert VW 21'480'000 CHF	Leerstand Juni 2025 0.45 %	
	Gestehungskosten GK 18'722'176 CHF	 Heizung Gas	
			

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 1'783'680 CHF	Verhältnis MS/VW 3.76 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 71/7'456 m²	Mieteinnahmen 1'779'920 CHF	Verhältnis MS/GK 4.54 %
 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 47'482'000 CHF	Leerstand Juni 2025 0.24 %	
	Gestehungskosten GK 39'274'901 CHF	 Heizung Wärmepumpe	
		 Photovoltaik-Leistung 119.31 kW	

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A, 6B	
	 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 789'036 CHF	Verhältnis MS/VW 3.78 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 30/3'143 m²	Mieteinnahmen 784'296 CHF	Verhältnis MS/GK 4.57 %
 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 20'865'000 CHF	Leerstand Juni 2025 0.65 %	
	Gestehungskosten GK 17'279'031 CHF	 Heizung Wärmepumpe	
		 Photovoltaik-Leistung 63.14 kW	

WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
72/7'192 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'447'978 CHF

Mieteinnahmen
1'424'676 CHF

Verkehrswert VW
30'502'000 CHF

Gestehungskosten GK
23'627'403 CHF

Verhältnis MS/VW
4.75 %

Verhältnis MS/GK
6.13 %

 Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.54 %

Leerstand Juni 2025
2.39 %

 **CO₂ B 18.20**

 **EI C 103.66**

FREIBURG Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 157/16'607 m²	 Gewerbeflächen 145 m²	Mieterspiegel MS 2'501'640 CHF Mieteinnahmen 2'468'917 CHF Verkehrswert VW 50'969'000 CHF Gestehungskosten GK 47'565'506 CHF	Verhältnis MS/VW 4.91 % Verhältnis MS/GK 5.26 % Leerstand Berichtsperiode 0.89 % Leerstand Juni 2025 1.50 %
---	--	---	--

FREIBURG Route de Schiffenen 3 



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 235'272 CHF Mieteinnahmen 234'860 CHF Verkehrswert VW 4'536'000 CHF Gestehungskosten GK 4'462'563 CHF	Verhältnis MS/VW 5.19 % Verhältnis MS/GK 5.27 %	Leerstand Berichtsperiode 0.18 % Leerstand Juni 2025 0.38 %	 Heizung Fernheizung	 A 13.02	 D 154.95
--	---	--	--	---	--	---

FREIBURG Route de Schiffenen 5 



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 222'816 CHF Mieteinnahmen 222'666 CHF Verkehrswert VW 4'153'000 CHF Gestehungskosten GK 4'207'452 CHF	Verhältnis MS/VW 5.37 % Verhältnis MS/GK 5.30 %	Leerstand Berichtsperiode 0.07 % Leerstand Juni 2025 0.40 %	 Heizung Fernheizung	 A 13.70	 E 165.53
--	---	--	--	---	--	---

FREIBURG Route de Schiffenen 8, 10, 12 



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 707'940 CHF Mieteinnahmen 704'155 CHF Verkehrswert VW 13'657'000 CHF Gestehungskosten GK 13'262'995 CHF	Verhältnis MS/VW 5.18 % Verhältnis MS/GK 5.34 %	Leerstand Berichtsperiode 0.53 % Leerstand Juni 2025 2.51 %	 Heizung Fernheizung	 A 12.58	 D 149.67
--	---	--	--	---	--	---

FREIBURG Route de Schiffenen 9, 9A, 11 



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 613'572 CHF Mieteinnahmen 609'792 CHF Verkehrswert VW 14'096'000 CHF Gestehungskosten GK 11'905'173 CHF	Verhältnis MS/VW 4.35 % Verhältnis MS/GK 5.15 %	Leerstand Berichtsperiode 0.45 % Leerstand Juni 2025 0.00 %	 Heizung Fernheizung	 A 8.08	 C 97.88
--	---	--	--	---	---	--

FREIBURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
44/4'873 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
722'040 CHF

Mieteinnahmen
697'444 CHF

Verkehrswert VW
14'527'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'727'323 CHF

Verhältnis MS/VW
4.97 %

Verhältnis MS/GK
5.26 %

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
72.20 kW

Leerstand Berichtsperiode
2.10 %

Leerstand Juni 2025
2.47 %

CO₂ B 16.99

EI F 200.82

GENEVE Kennzahlen des Kantons




 Wohnungen (Anz./Fläche) 936/65'253 m²	Mieterspiegel MS 20'980'795 CHF Mieteinnahmen 20'259'477 CHF Verkehrswert VW 510'140'000 CHF Gestehungskosten GK 354'673'997 CHF	Verhältnis MS/VW 4.11 % Verhältnis MS/GK 5.92 % Leerstand Berichtsperiode 0.59 % Leerstand Juni 2025 0.62 %
---	---	--

CAROUGE Rue de la Filature 42



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 301'392 CHF Mieteinnahmen 299'942 CHF Verkehrswert VW 10'157'000 CHF Gestehungskosten GK 10'158'882 CHF	Verhältnis MS/VW 2.97 % Verhältnis MS/GK 2.97 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Juni 2025 0.00 %	Heizung Gas CO₂ B 25.61 EI D 147.43
--	---	--	--

GENEVE Rue des Asters 18



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 751'625 CHF Mieteinnahmen 630'910 CHF Verkehrswert VW 16'391'000 CHF Gestehungskosten GK 13'474'478 CHF	Verhältnis MS/VW 4.59 % Verhältnis MS/GK 5.58 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Juni 2025 0.00 %	Heizung Fernheizung CO₂ B 25.19 EI C 103.09
--	---	--	--

GENEVE Rue des Asters 20



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 710'364 CHF Mieteinnahmen 610'156 CHF Verkehrswert VW 16'397'000 CHF Gestehungskosten GK 13'449'366 CHF	Verhältnis MS/VW 4.33 % Verhältnis MS/GK 5.28 % Leerstand Berichtsperiode 0.97 % Leerstand Juni 2025 2.53 %	Heizung Fernheizung CO₂ C 31.17 EI D 129.95
--	---	--	--

GENEVE Rue de l'Athénée 23



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 496'404 CHF Mieteinnahmen 493'031 CHF Verkehrswert VW 11'498'000 CHF Gestehungskosten GK 5'814'274 CHF	Verhältnis MS/VW 4.32 % Verhältnis MS/GK 8.54 % Leerstand Berichtsperiode 0.39 % Leerstand Juni 2025 4.68 %	Heizung Heizöl CO₂ C 30.06 EI D 121.94
--	--	--	---

Die Energiedaten spiegeln die Leistung der alten Heizungsanlage wider.

GENF Rue de l'Aubépine 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'051 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
295'500 CHF

Mieteinnahmen
279'900 CHF

Verkehrswert VW
6'710'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'309'415 CHF

Verhältnis MS/VW
4.40 %

Verhältnis MS/GK
8.93 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
1.67 %

Leerstand Juni 2025
1.22 %

CO₂ B 22.79

EI D 128.44

GENF Rue de Chandieu 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
21/1'584 m²

Gewerbeflächen
162 m²

Mieterspiegel MS
521'928 CHF

Mieteinnahmen
517'540 CHF

Verkehrswert VW
9'998'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'438'537 CHF

Verhältnis MS/VW
5.22 %

Verhältnis MS/GK
7.02 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.36 %

Leerstand Juni 2025
0.69 %

CO₂ B 23.06

EI D 133.05

GENF Rue de Chandieu 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'408 m²

Gewerbeflächen
114 m²

Mieterspiegel MS
487'296 CHF

Mieteinnahmen
485'598 CHF

Verkehrswert VW
9'916'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'992'053 CHF

Verhältnis MS/VW
4.91 %

Verhältnis MS/GK
6.97 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.09 %

Leerstand Juni 2025
0.37 %

CO₂ B 24.76

EI D 143.43

GENF Quai Charles-Page 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
27/1'359 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
440'960 CHF

Mieteinnahmen
437'297 CHF

Verkehrswert VW
10'139'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'129'489 CHF

Verhältnis MS/VW
4.35 %

Verhältnis MS/GK
8.60 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ C 28.88

EI E 164.07

GENF Quai Charles-Page 17



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
31/1'401 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
458'928 CHF

Mieteinnahmen
436'850 CHF

Verkehrswert VW
10'441'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'278'978 CHF

Verhältnis MS/VW
4.40 %

Verhältnis MS/GK
8.69 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.22 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ B 28.02

EI E 158.12

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
33/2'850 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
996'372 CHF

Mieteinnahmen
978'320 CHF

Verkehrswert VW
23'985'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'185'022 CHF

Verhältnis MS/VW
4.15 %

Verhältnis MS/GK
7.56 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
1.39 %

Leerstand Juni 2025
1.63 %

CO₂ B 17.53

EI C 103.22

GENF Rue Guye 1, 3, 5, 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
114/6'410 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
2'221'038 CHF

Mieteinnahmen
2'200'279 CHF

Verkehrswert VW
75'388'000 CHF

Gestehungskosten GK
72'507'324 CHF

Verhältnis MS/VW
2.95 %

Verhältnis MS/GK
3.06 %

Heizung
Gas

Photovoltaik-Leistung
96.43 kW

Leerstand Berichtsperiode
0.28 %

Leerstand Juni 2025
0.20 %

CO₂ B 25.20

EI D 141.39

GENF Rue de la Maladière 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
36/2'347 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
629'054 CHF

Mieteinnahmen
618'384 CHF

Verkehrswert VW
13'390'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'624'851 CHF

Verhältnis MS/VW
4.70 %

Verhältnis MS/GK
8.25 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ B 25.28

EI C 103.40

GENF Route de Malagnou 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/2'048 m²

Gewerbeflächen
48 m²

Mieterspiegel MS
576'828 CHF

Mieteinnahmen
572'156 CHF

Verkehrswert VW
14'680'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'260'687 CHF

Verhältnis MS/VW
3.93 %

Verhältnis MS/GK
7.94 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.45 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ B 18.80

EI C 107.52

GENF Route de Malagnou 8



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/1'919 m²

Gewerbeflächen
179 m²

Mieterspiegel MS
589'980 CHF

Mieteinnahmen
568'464 CHF

Verkehrswert VW
14'540'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'927'104 CHF

Verhältnis MS/VW
4.06 %

Verhältnis MS/GK
7.44 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.29 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ B 18.29

EI C 103.68

GENF Rue Marignac 1, 3

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
43/3'497 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS
1'162'860 CHF

Mieteinnahmen
1'145'449 CHF

Verkehrswert VW
25'878'000 CHF

Gestehungskosten GK
16'999'383 CHF

Verhältnis MS/VW
4.49 %

Verhältnis MS/GK
6.84 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 18.77**
EI **C 104.04**

Leerstand Berichtsperiode
0.32 %

Leerstand Juni 2025
1.68 %

GENF Rue Micheli-du-Crest 1

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
11/1'322 m²

Gewerbeflächen
197 m²

Mieterspiegel MS
492'480 CHF

Mieteinnahmen
479'175 CHF

Verkehrswert VW
10'690'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'195'219 CHF

Verhältnis MS/VW
4.61 %

Verhältnis MS/GK
11.74 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 26.80**
EI **D 149.44**

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

GENF Rue de l'Orangerie 6

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
19/1'087 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS
301'812 CHF

Mieteinnahmen
300'358 CHF

Verkehrswert VW
6'137'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'576'559 CHF

Verhältnis MS/VW
4.92 %

Verhältnis MS/GK
6.59 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 20.92**
EI **D 117.93**

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

GENF Avenue Peschier 20

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
28/2'037 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS
601'896 CHF

Mieteinnahmen
596'908 CHF

Verkehrswert VW
16'859'000 CHF

Gestehungskosten GK
15'651'338 CHF

Verhältnis MS/VW
3.57 %

Verhältnis MS/GK
3.85 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 24.90**
EI **D 139.71**

Leerstand Berichtsperiode
0.40 %

Leerstand Juni 2025
0.47 %

GENF Avenue Peschier 22

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
28/1'959 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS
899'484 CHF

Mieteinnahmen
885'018 CHF

Verkehrswert VW
20'399'000 CHF

Gestehungskosten GK
10'741'739 CHF

Verhältnis MS/VW
4.41 %

Verhältnis MS/GK
8.37 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 24.90**
EI **D 139.71**

Leerstand Berichtsperiode
0.35 %

Leerstand Juni 2025
0.44 %

GENEVE Rue des Voisins 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'650 m²

Gewerbeflächen
148 m²

Mieterspiegel MS
551'916 CHF

Mieteinnahmen
550'356 CHF

Verkehrswert VW
19'650'000 CHF

Gestehungskosten GK
15'429'853 CHF

Verhältnis MS/VW
2.81 %

Verhältnis MS/GK
3.58 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ **B 23.42**

EI **D 135.26**

GRAND-LANCY Chemin des Palettes 13



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
22/2'398 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
662'340 CHF

Mieteinnahmen
606'274 CHF

Verkehrswert VW
9'975'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'793'020 CHF

Verhältnis MS/VW
6.64 %

Verhältnis MS/GK
8.50 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
3.74 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ **A 11.30**

EI **D 135.71**

GRAND-SACONNEX Chemin des Fins 13



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
12/993 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
467'436 CHF

Mieteinnahmen
456'885 CHF

Verkehrswert VW
10'580'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'162'855 CHF

Verhältnis MS/VW
4.42 %

Verhältnis MS/GK
9.05 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
1.46 %

Leerstand Juni 2025
1.09 %

CO₂ **B 19.48**

EI **C 112.78**

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
148/9'613 m²

Gewerbeflächen
931 m²

Mieterspiegel MS
2'936'620 CHF

Mieteinnahmen
2'921'556 CHF

Verkehrswert VW
73'409'000 CHF

Gestehungskosten GK
38'881'309 CHF

Verhältnis MS/VW
4.00 %

Verhältnis MS/GK
7.55 %

Heizung
Gas

Photovoltaik-Leistung
80.80 kW

Leerstand Berichtsperiode
0.01 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ **B 24.96**

EI **D 148.84**

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/1'709 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
422'575 CHF

Mieteinnahmen
422'081 CHF

Verkehrswert VW
8'817'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'568'975 CHF

Verhältnis MS/VW
4.79 %

Verhältnis MS/GK
5.58 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ **B 24.93**

EI **D 146.09**

PETIT-SACONNEX Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'938 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'101'160 CHF

Mieteinnahmen
883'369 CHF

Verkehrswert VW
22'609'000 CHF

Gestehungskosten GK
18'472'264 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
4.87 %	2.95 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2025
5.96 %	1.04 %

Heizung
Fernheizung **A 12.25**

EI **D 137.62**

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'787 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
815'204 CHF

Mieteinnahmen
804'554 CHF

Verkehrswert VW
18'551'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'904'418 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
4.39 %	1.27 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2025
5.86 %	1.32 %

Heizung
Gas **B 19.75**

Photovoltaik-Leistung
72.70 kW **D 117.03**

VERSOIX Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'495 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
481'464 CHF

Mieteinnahmen
476'511 CHF

Verkehrswert VW
10'802'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'728'718 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
4.46 %	0.55 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2025
6.23 %	1.12 %

Heizung
Gas **B 19.82**

Photovoltaik-Leistung
51.70 kW **D 121.41**

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
30/2'142 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
605'880 CHF

Mieteinnahmen
602'158 CHF

Verkehrswert VW
12'154'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'017'891 CHF

Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
4.99 %	0.17 %
Verhältnis MS/GK	Leerstand Juni 2025
7.56 %	0.00 %

Heizung
Gas **C 28.68**

EI **E 161.32**

NEUENBURG		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m ²	Mieterspiegel MS 350'000 CHF	Verhältnis MS/VW 2.39 %
	 Gewerbeflächen 154 m²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/GK 2.73 %
		Verkehrswert VW 14'623'000 CHF	Leerstand Juni 2025 0.00 %
		Gestehungskosten GK 12'816'750 CHF	

NEUENBURG		● Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24		📍
	Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 332'500 CHF	Verhältnis MS/VW 3.03 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m ²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/GK 2.75 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
	 Gewerbeflächen 140 m²	Verkehrswert VW 10'965'000 CHF		
		Gestehungskosten GK 12'077'913 CHF		

NEUENBURG		● Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13		📍
	Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Mieterspiegel MS 17'500 CHF	Verhältnis MS/VW 0.48 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m ²	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/GK 2.37 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
	 Gewerbeflächen 14 m²	Verkehrswert VW 3'658'000 CHF		
		Gestehungskosten GK 738'838 CHF		

● Mit dem Verkäufer wurde ein Mietvertrag abgeschlossen, der ihm die Nutzung aller Parzellen bis zum Erhalt der rechtskräftigen Baugenehmigung für die Durchführung des Projekts einräumt, ohne dass diese direkt mit bestimmten Mietflächen in Verbindung stehen.

WAADT Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) 2'076/154'919 m²	Mieterspiegel MS 48'115'392 CHF	Verhältnis MS/VW 4.39 %
 Gewerbeflächen 10'631 m²	Mieteinnahmen 47'093'173 CHF	Verhältnis MS/GK 5.76 %
	Verkehrswert VW 1'095'173'000 CHF	Leerstand Berichtsperiode 1.03 %
	Gestehungskosten GK 834'869'796 CHF	Leerstand Juni 2025 0.83 %

CHAVANNES-PRÈS-RENEIS Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22, 24



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 1'598'196 CHF	Verhältnis MS/VW 5.32 %	Leerstand Berichtsperiode 0.14 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 80/5'822 m²	Mieteinnahmen 1'590'281 CHF	Verhältnis MS/GK 9.32 %	Leerstand Juni 2025 0.07 %
 Gewerbeflächen 597 m²	Verkehrswert VW 30'050'000 CHF	 Heizung Heizöl	CO₂ C 29.85
	Gestehungskosten GK 17'149'782 CHF		EI D 125.37

CHAVANNES-PRÈS-RENEIS Avenue de Préfaully 25B, 25C



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 905'472 CHF	Verhältnis MS/VW 5.56 %	Leerstand Berichtsperiode 0.97 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 45/3'504 m²	Mieteinnahmen 891'120 CHF	Verhältnis MS/GK 6.75 %	Leerstand Juni 2025 0.09 %
 Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 16'296'000 CHF	 Heizung Gas	CO₂ B 26.58
	Gestehungskosten GK 13'424'145 CHF		EI D 154.00

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



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 410'568 CHF	Verhältnis MS/VW 3.46 %	Leerstand Berichtsperiode 0.19 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 21/1'721 m²	Mieteinnahmen 402'874 CHF	Verhältnis MS/GK 3.13 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
 Gewerbeflächen 366 m²	Verkehrswert VW 11'853'000 CHF	 Heizung Gas	CO₂ C 33.31
	Gestehungskosten GK 13'132'295 CHF		EI E 186.15

ECUBLENS Route du Bois 8



 Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 426'612 CHF	Verhältnis MS/VW 2.86 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
 Wohnungen (Anz./Fläche) 27/1'436 m²	Mieteinnahmen 422'054 CHF	Verhältnis MS/GK 3.33 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
 Gewerbeflächen 203 m²	Verkehrswert VW 14'926'000 CHF	 Heizung Fernheizung	CO₂ A 11.49
	Gestehungskosten GK 12'805'371 CHF		EI D 138.03

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

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
84/6'214 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS
1'686'144 CHF

Mieteinnahmen
1'660'302 CHF

Verkehrswert VW
35'425'000 CHF

Gestehungskosten GK
21'578'676 CHF

Verhältnis MS/VW **4.76 %** Leerstand Berichtsperiode **0.38 %**

Verhältnis MS/GK **7.81 %** Leerstand Juni 2025 **0.15 %**

Heizung **Fernheizung**

CO₂ B 21.61

EI D 123.81

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

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
24/1'584 m²

Gewerbeflächen **130 m²**

Mieterspiegel MS
405'288 CHF

Mieteinnahmen
399'885 CHF

Verkehrswert VW
9'188'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'778'450 CHF

Verhältnis MS/VW **4.41 %** Leerstand Berichtsperiode **0.72 %**

Verhältnis MS/GK **5.98 %** Leerstand Juni 2025 **4.90 %**

Heizung **Heizöl**

CO₂ B 21.61

EI C 91.16

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

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
28/2'354 m²

Gewerbeflächen **509 m²**

Mieterspiegel MS
715'874 CHF

Mieteinnahmen
707'607 CHF

Verkehrswert VW
12'491'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'118'517 CHF

Verhältnis MS/VW **5.73 %** Leerstand Berichtsperiode **0.19 %**

Verhältnis MS/GK **7.85 %** Leerstand Juni 2025 **0.45 %**

Heizung **Fernheizung**

CO₂ A 8.08

EI C 103.93

LAUSANNE Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
28/2'433 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS
899'376 CHF

Mieteinnahmen
878'587 CHF

Verkehrswert VW
18'317'000 CHF

Gestehungskosten GK
14'074'717 CHF

Verhältnis MS/VW **4.91 %** Leerstand Berichtsperiode **0.23 %**

Verhältnis MS/GK **6.39 %** Leerstand Juni 2025 **0.00 %**

Heizung **Fernheizung**

CO₂ A 6.40

EI C 81.48

LAUSANNE Avenue de Bethusy 26

Typ
Wohnbauten

Wohnungen (Anz./Fläche)
14/1'432 m²

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS
376'008 CHF

Mieteinnahmen
366'817 CHF

Verkehrswert VW
7'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'235'758 CHF

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

Verhältnis MS/GK **8.88 %** Leerstand Juni 2025 **0.00 %**

Heizung **Fernheizung**

CO₂ A 7.20

EI C 88.58

Liegenschaft mit Erbbaurecht

LAUSANNE Chemin Antoine-de-Chandieu 22



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
33/1'745 m²

Gewerbeflächen
143 m²

Mieterspiegel MS
521'959 CHF

Mieteinnahmen
537'969 CHF

Verkehrswert VW
17'003'000 CHF

Gestehungskosten GK
11'958'815 CHF

Verhältnis MS/VW
3.07 %

Verhältnis MS/GK
4.36 %

Heizung
Wärmepumpe

Leerstand Berichtsperiode
0.03 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ C 38.21

EI E 155.59

LAUSANNE Avenue de Cour 21, 23



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'076 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
706'380 CHF

Mieteinnahmen
700'798 CHF

Verkehrswert VW
15'008'000 CHF

Gestehungskosten GK
10'462'994 CHF

Verhältnis MS/VW
4.71 %

Verhältnis MS/GK
6.75 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ A 6.07

EI B 73.75

LAUSANNE Avenue Edouard-Dapples 34A-34G



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
3/366 m²

Gewerbeflächen
599 m²

Mieterspiegel MS
246'552 CHF

Mieteinnahmen
246'344 CHF

Verkehrswert VW
4'600'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'851'814 CHF

Verhältnis MS/VW
5.36 %

Verhältnis MS/GK
8.65 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ B 26.73

EI D 148.22

LAUSANNE Avenue de Fantaisie 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/1'196 m²

Gewerbeflächen
48 m²

Mieterspiegel MS
340'056 CHF

Mieteinnahmen
332'744 CHF

Verkehrswert VW
6'670'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'670'992 CHF

Verhältnis MS/VW
5.10 %

Verhältnis MS/GK
7.28 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ B 25.46

EI D 143.58

LAUSANNE Avenue Floréal 1



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'117 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
282'252 CHF

Mieteinnahmen
279'751 CHF

Verkehrswert VW
5'620'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'349'960 CHF

Verhältnis MS/VW
5.02 %

Verhältnis MS/GK
6.49 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ A 10.51

EI C 88.50

LAUSANNE Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
36/2'992 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
848'700 CHF

Mieteinnahmen
839'350 CHF

Verkehrswert VW
20'520'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'599'331 CHF

Verhältnis MS/VW
4.14 %

Verhältnis MS/GK
6.24 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.52 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ B 22.42

EI D 129.05

LAUSANNE Avenue Floréal 14



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/1'263 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
344'124 CHF

Mieteinnahmen
340'504 CHF

Verkehrswert VW
9'090'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'565'377 CHF

Verhältnis MS/VW
3.79 %

Verhältnis MS/GK
6.18 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.80 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ B 22.28

EI D 124.87

LAUSANNE Avenue William-Fraisse 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
12/1'459 m²

Gewerbeflächen
476 m²

Mieterspiegel MS
459'360 CHF

Mieteinnahmen
458'003 CHF

Verkehrswert VW
9'720'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'507'327 CHF

Verhältnis MS/VW
4.73 %

Verhältnis MS/GK
8.34 %

Heizung
Fernheizung

Leerstand Berichtsperiode
0.17 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ A 9.48

EI C 113.80

LAUSANNE Avenue de France 80



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/626 m²

Gewerbeflächen
110 m²

Mieterspiegel MS
194'556 CHF

Mieteinnahmen
194'317 CHF

Verkehrswert VW
3'800'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'695'505 CHF

Verhältnis MS/VW
5.12 %

Verhältnis MS/GK
7.22 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ C 33.48

EI D 136.13

LAUSANNE Avenue de France 87



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/941 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
289'080 CHF

Mieteinnahmen
260'667 CHF

Verkehrswert VW
6'060'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'219'215 CHF

Verhältnis MS/VW
4.77 %

Verhältnis MS/GK
6.85 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.64 %

Leerstand Juni 2025
1.45 %

CO₂ B 19.00

EI C 112.27

LAUSANNE Rue Jean-Louis Galliard 2



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 258'768 CHF	Verhältnis MS/VW 5.30 %	Leerstand Berichtsperiode 0.54 %
Wohnungen (Anz./Fläche) 11/715 m²	Mieteinnahmen 256'078 CHF	Verhältnis MS/GK 13.32 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
Gewerbeflächen 149 m²	Verkehrswert VW 4'880'000 CHF	Heizung Gas	
	Gestehungskosten GK 1'942'960 CHF	B 24.27	
		D 137.66	

LAUSANNE Avenue de la Gare 36



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 336'384 CHF	Verhältnis MS/VW 5.32 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Wohnungen (Anz./Fläche) 16/1'019 m²	Mieteinnahmen 334'853 CHF	Verhältnis MS/GK 12.51 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
Gewerbeflächen 110 m²	Verkehrswert VW 6'320'000 CHF	Heizung Heizöl	
	Gestehungskosten GK 2'688'720 CHF	C 29.80	
		D 121.88	

LAUSANNE Avenue de la Gare 38



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 286'680 CHF	Verhältnis MS/VW 5.35 %	Leerstand Berichtsperiode 0.15 %
Wohnungen (Anz./Fläche) 15/820 m²	Mieteinnahmen 284'384 CHF	Verhältnis MS/GK 11.69 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
Gewerbeflächen 86 m²	Verkehrswert VW 5'360'000 CHF	Heizung Heizöl	
	Gestehungskosten GK 2'453'049 CHF	C 31.07	
		D 127.54	

LAUSANNE Avenue de la Gare 40



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 533'508 CHF	Verhältnis MS/VW 5.18 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Wohnungen (Anz./Fläche) 31/1'659 m²	Mieteinnahmen 519'703 CHF	Verhältnis MS/GK 12.18 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 10'290'000 CHF	Heizung Heizöl	
	Gestehungskosten GK 4'378'834 CHF	C 28.67	
		D 122.30	

LAUSANNE Avenue de la Gare 42



Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 442'884 CHF	Verhältnis MS/VW 5.05 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Wohnungen (Anz./Fläche) 27/1'515 m²	Mieteinnahmen 439'763 CHF	Verhältnis MS/GK 12.42 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
Gewerbeflächen - m²	Verkehrswert VW 8'770'000 CHF	Heizung Heizöl	
	Gestehungskosten GK 3'567'081 CHF	B 27.29	
		C 111.20	

LAUSANNE Boulevard de Grancy 20



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/2'288 m²

Gewerbeflächen
663 m²

Mieterspiegel MS
728'616 CHF

Mieteinnahmen
726'195 CHF

Verkehrswert VW
14'800'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'763'922 CHF

Verhältnis MS/VW
4.92 %

Verhältnis MS/GK
9.38 %

Heizung
Gas

CO₂ B 23.04

EI D 128.82

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

LAUSANNE Boulevard de Grancy 47, 49



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
17/1'827 m²

Gewerbeflächen
1'174 m²

Mieterspiegel MS
826'944 CHF

Mieteinnahmen
825'062 CHF

Verkehrswert VW
18'410'000 CHF

Gestehungskosten GK
11'813'041 CHF

Verhältnis MS/VW
4.49 %

Verhältnis MS/GK
7.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 9.24

EI C 109.95

Leerstand Berichtsperiode
0.03 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

LAUSANNE Rue de la Grotte 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'264 m²

Gewerbeflächen
60 m²

Mieterspiegel MS
565'068 CHF

Mieteinnahmen
560'944 CHF

Verkehrswert VW
13'620'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'973'203 CHF

Verhältnis MS/VW
4.15 %

Verhältnis MS/GK
7.09 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 6.21

EI C 78.26

Leerstand Berichtsperiode
0.55 %

Leerstand Juni 2025
0.59 %

LAUSANNE Rue de la Grotte 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'148 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
497'904 CHF

Mieteinnahmen
491'662 CHF

Verkehrswert VW
11'700'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'021'179 CHF

Verhältnis MS/VW
4.26 %

Verhältnis MS/GK
7.09 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 6.22

EI C 79.44

Leerstand Berichtsperiode
0.45 %

Leerstand Juni 2025
5.06 %

LAUSANNE Rue de la Grotte 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/1'089 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
441'744 CHF

Mieteinnahmen
439'813 CHF

Verkehrswert VW
10'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'334'142 CHF

Verhältnis MS/VW
4.22 %

Verhältnis MS/GK
6.97 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 6.20

EI C 78.52

Leerstand Berichtsperiode
0.22 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Liegenschaft mit Erbbaurecht

LAUSANNE Avenue de Jurigoz 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'109 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
269'124 CHF

Mieteinnahmen
267'897 CHF

Verkehrswert VW
4'870'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'758'586 CHF

Verhältnis MS/VW
5.53 %

Verhältnis MS/GK
7.16 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ C 31.30

EI E 175.28

LAUSANNE Avenue Juste-Olivier 19



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'115 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
307'044 CHF

Mieteinnahmen
303'699 CHF

Verkehrswert VW
6'620'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'304'166 CHF

Verhältnis MS/VW
4.64 %

Verhältnis MS/GK
7.13 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.48 %

Leerstand Juni 2025
5.67 %

CO₂ C 30.94

EI E 173.46

LAUSANNE Rue du Liseron 1A-1F



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
6/720 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
246'300 CHF

Mieteinnahmen
278'679 CHF

Verkehrswert VW
6'501'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'059'385 CHF

Verhältnis MS/VW
3.79 %

Verhältnis MS/GK
4.87 %

Heizung
Gas

Photovoltaik-Leistung
43.70 kW

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ A 11.20

EI B 64.32

LAUSANNE Chemin François-de-Lucinge 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
21/1'861 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
543'444 CHF

Mieteinnahmen
550'361 CHF

Verkehrswert VW
12'420'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'137'732 CHF

Verhältnis MS/VW
4.38 %

Verhältnis MS/GK
10.58 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.25 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ C 36.25

EI D 146.63

LAUSANNE Avenue Marc-Dufour 1



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
5/393 m²

Gewerbeflächen
260 m²

Mieterspiegel MS
238'824 CHF

Mieteinnahmen
237'253 CHF

Verkehrswert VW
4'525'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'075'481 CHF

Verhältnis MS/VW
5.28 %

Verhältnis MS/GK
7.77 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.24 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ C 32.56

EI D 132.39

Liegenschaft mit Erbbaurecht

LAUSANNE Avenue Maria-Belgia 4, 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/1'655 m²

Gewerbeflächen
145 m²

Mieterspiegel MS
463'888 CHF

Mieteinnahmen
345'654 CHF

Verkehrswert VW
13'290'000 CHF

Gestehungskosten GK
12'964'166 CHF

Verhältnis MS/VW
3.49 %

Verhältnis MS/GK
3.58 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.59 %

Leerstand Juni 2025
0.47 %

LAUSANNE Avenue de Mon-Loisir 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/480 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
157'000 CHF

Mieteinnahmen
156'117 CHF

Verkehrswert VW
3'140'000 CHF

Gestehungskosten GK
1'460'800 CHF

Verhältnis MS/VW
5.00 %

Verhältnis MS/GK
10.75 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ B 23.91

EI D 134.94

LAUSANNE Avenue d'Ouchy 64



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
39/2'189 m²

Gewerbeflächen
148 m²

Mieterspiegel MS
731'148 CHF

Mieteinnahmen
687'196 CHF

Verkehrswert VW
13'857'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'174'840 CHF

Verhältnis MS/VW
5.28 %

Verhältnis MS/GK
7.97 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
5.37 %

Leerstand Juni 2025
5.81 %

CO₂ C 30.02

EI D 123.92

LAUSANNE Chemin des Platanes 1, 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/932 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
270'756 CHF

Mieteinnahmen
269'110 CHF

Verkehrswert VW
5'630'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'673'550 CHF

Verhältnis MS/VW
4.81 %

Verhältnis MS/GK
7.37 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

CO₂ C 30.88

EI D 133.34

LAUSANNE Chemin des Platanes 5, 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/807 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
241'656 CHF

Mieteinnahmen
239'370 CHF

Verkehrswert VW
5'070'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'124'419 CHF

Verhältnis MS/VW
4.77 %

Verhältnis MS/GK
7.73 %

Heizung
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode
0.27 %

Leerstand Juni 2025
0.50 %

CO₂ C 40.17

EI E 164.50

LAUSANNE Chemin des Platanes 9, 11

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 13/836 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 227'844 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 225'313 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 4'790'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 2'893'058 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.76 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 7.88 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO₂</div> <div style="background-color: #FFD700; padding: 2px 5px;">D 50.64</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">EI</div> <div style="background-color: #FF8C00; padding: 2px 5px;">F 211.25</div> </div>
--	--	--

LAUSANNE Chemin des Platanes 13, 15

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 12/798 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 225'036 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 221'356 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 4'870'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 3'065'856 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 4.62 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 7.34 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO₂</div> <div style="background-color: #90EE90; padding: 2px 5px;">C 35.04</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">EI</div> <div style="background-color: #FFD700; padding: 2px 5px;">D 146.01</div> </div>
--	--	--

LAUSANNE Avenue Rambert 14

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 8/485 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 131'340 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 112'120 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 2'470'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 1'136'560 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.32 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 11.56 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO₂</div> <div style="background-color: #90EE90; padding: 2px 5px;">C 39.76</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">EI</div> <div style="background-color: #FF8C00; padding: 2px 5px;">E 160.12</div> </div>
---	--	---

LAUSANNE Avenue Rambert 18

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 5/352 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 103'620 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 130'820 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 1'690'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 1'542'863 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 6.13 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 6.72 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO₂</div> <div style="background-color: #90EE90; padding: 2px 5px;">C 42.29</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">EI</div> <div style="background-color: #FF8C00; padding: 2px 5px;">E 173.31</div> </div>
---	--	--

LAUSANNE Chemin du Reposoir 10

<p> Typ Wohnbauten</p> <p> Wohnungen (Anz./Fläche) 13/964 m²</p> <p> Gewerbeflächen - m²</p>	<p>Mieterspiegel MS 275'064 CHF</p> <p>Mieteinnahmen 272'533 CHF</p> <p>Verkehrswert VW 5'080'000 CHF</p> <p>Gestehungskosten GK 3'499'261 CHF</p>	<p>Verhältnis MS/VW 5.41 %</p> <p>Verhältnis MS/GK 7.86 %</p> <hr/> <p> Heizung Heizöl</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">CO₂</div> <div style="background-color: #FFD700; padding: 2px 5px;">D 43.65</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">EI</div> <div style="background-color: #FF8C00; padding: 2px 5px;">E 177.09</div> </div>
--	--	--

Gebäude mit Stockwerkeigentum (STWE), dessen STWE-Wohnungen derzeit verkauft werden.

LAUSANNE Chemin du Reposoir 14B

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 214'476 CHF	Verhältnis MS/VW 5.51 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 13/754 m²	Mieteinnahmen 204'908 CHF	Verhältnis MS/GK 7.21 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
	Gewerbeflächen - m ²	Verkehrswert VW 3'890'000 CHF	Heizung Heizöl	
		Gestehungskosten GK 2'975'324 CHF	C 41.88 E 173.38	

LAUSANNE Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 592'128 CHF	Verhältnis MS/VW 4.75 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 20/1'864 m²	Mieteinnahmen 584'305 CHF	Verhältnis MS/GK 6.53 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
	Gewerbeflächen 355 m ²	Verkehrswert VW 12'464'000 CHF	Heizung Fernheizung	
		Gestehungskosten GK 9'064'687 CHF	A 9.24 C 110.73 Photovoltaik-Leistung 53.25 kW	

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 6

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 226'728 CHF	Verhältnis MS/VW 5.22 %	Leerstand Berichtsperiode 0.72 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 15/729 m²	Mieteinnahmen 221'940 CHF	Verhältnis MS/GK 11.61 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
	Gewerbeflächen - m ²	Verkehrswert VW 4'340'000 CHF	Heizung Heizöl	
		Gestehungskosten GK 1'953'443 CHF	C 32.98 D 135.74	

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 8

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 360'996 CHF	Verhältnis MS/VW 5.19 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 20/1'126 m²	Mieteinnahmen 349'415 CHF	Verhältnis MS/GK 13.72 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
	Gewerbeflächen - m ²	Verkehrswert VW 6'950'000 CHF	Heizung Heizöl	
		Gestehungskosten GK 2'631'831 CHF	B 26.54 C 108.11	

LAUSANNE Avenue Sainte-Luce 9A-9D

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 1'407'840 CHF	Verhältnis MS/VW 3.86 %	Leerstand Berichtsperiode 9.62 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 40/3'243 m²	Mieteinnahmen 1'246'845 CHF	Verhältnis MS/GK 4.04 %	Leerstand Juni 2025 0.63 %
	Gewerbeflächen - m ²	Verkehrswert VW 36'470'000 CHF	Heizung Wärmepumpe	
		Gestehungskosten GK 34'855'083 CHF	Photovoltaik-Leistung 68.47 kW	

Die Energiedaten spiegeln die Leistung der alten Heizungsanlage wider.

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
29/1'472 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
483'936 CHF

Mieteinnahmen
477'601 CHF

Verkehrswert VW
10'861'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'978'264 CHF

Verhältnis MS/VW
4.46 %

Verhältnis MS/GK
5.39 %

Heizung
Fernheizung **CO₂** C 32.08

Photovoltaik-Leistung
25.80 kW **EI** D 132.82

Leerstand Berichtsperiode
0.30 %

Leerstand Juni 2025
0.45 %

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 14



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
26/1'390 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
434'385 CHF

Mieteinnahmen
429'118 CHF

Verkehrswert VW
8'871'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'982'445 CHF

Verhältnis MS/VW
4.90 %

Verhältnis MS/GK
6.22 %

Heizung
Fernheizung **CO₂** C 28.62

Photovoltaik-Leistung
54.10 kW **EI** D 117.20

Leerstand Berichtsperiode
0.29 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

LAUSANNE Avenue Victor-Ruffly 75



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
17/1'080 m²

Gewerbeflächen
69 m²

Mieterspiegel MS
363'240 CHF

Mieteinnahmen
351'410 CHF

Verkehrswert VW
9'965'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'801'086 CHF

Verhältnis MS/VW
3.65 %

Verhältnis MS/GK
4.13 %

Heizung
Fernheizung **CO₂** A 0.40

Photovoltaik-Leistung
16.81 kW **EI** C 95.09

Leerstand Berichtsperiode
0.22 %

Leerstand Juni 2025
0.30 %

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/2'752 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
826'044 CHF

Mieteinnahmen
815'976 CHF

Verkehrswert VW
17'449'000 CHF

Gestehungskosten GK
14'222'786 CHF

Verhältnis MS/VW
4.73 %

Verhältnis MS/GK
5.81 %

Heizung
Fernheizung **CO₂** A 0.40

Photovoltaik-Leistung
16.81 kW **EI** C 95.09

Leerstand Berichtsperiode
0.56 %

Leerstand Juni 2025
0.23 %

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/2'064 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
619'092 CHF

Mieteinnahmen
602'049 CHF

Verkehrswert VW
12'642'000 CHF

Gestehungskosten GK
10'257'356 CHF

Verhältnis MS/VW
4.90 %

Verhältnis MS/GK
6.04 %

Heizung
Fernheizung **CO₂** A 0.41

Photovoltaik-Leistung
16.81 kW **EI** C 102.04

Leerstand Berichtsperiode
2.30 %

Leerstand Juni 2025
2.21 %

Die Energiedaten spiegeln die Leistung der alten Heizungsanlage wider.

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
47/4'715 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
1'532'988 CHF

Mieteinnahmen
1'513'583 CHF

Verkehrswert VW
33'116'000 CHF

Gestehungskosten GK
27'369'434 CHF

Verhältnis MS/VW 4.63 %	Leerstand Berichtsperiode 0.50 %
Verhältnis MS/GK 5.60 %	Leerstand Juni 2025 0.09 %

Heizung
Fernheizung **A 0.42**

Photovoltaik-Leistung
107.63 kW **C 102.48**

LUTRY Chemin des Toises 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
30/1'796 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
539'388 CHF

Mieteinnahmen
532'407 CHF

Verkehrswert VW
11'008'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'286'775 CHF

Verhältnis MS/VW 4.90 %	Leerstand Berichtsperiode 0.40 %
Verhältnis MS/GK 12.58 %	Leerstand Juni 2025 0.22 %

Heizung
Heizöl **C 31.02**

D 128.18

MORGES Rue Dr. Yersin 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
10/894 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
227'976 CHF

Mieteinnahmen
227'008 CHF

Verkehrswert VW
4'770'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'387'246 CHF

Verhältnis MS/VW 4.78 %	Leerstand Berichtsperiode 0.00 %
Verhältnis MS/GK 6.73 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %

Heizung
Gas **B 15.67**

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW **C 99.06**

MORGES Rue Dr. Yersin 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
10/842 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
225'000 CHF

Mieteinnahmen
223'216 CHF

Verkehrswert VW
4'810'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'908'448 CHF

Verhältnis MS/VW 4.68 %	Leerstand Berichtsperiode 0.57 %
Verhältnis MS/GK 7.74 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %

Heizung
Gas **B 14.64**

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW **C 94.08**

MORGES Rue Dr. Yersin 9



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/871 m²

Gewerbeflächen
535 m²

Mieterspiegel MS
348'468 CHF

Mieteinnahmen
343'606 CHF

Verkehrswert VW
7'240'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'181'878 CHF

Verhältnis MS/VW 4.81 %	Leerstand Berichtsperiode 1.07 %
Verhältnis MS/GK 6.72 %	Leerstand Juni 2025 3.22 %

Heizung
Gas **B 15.69**

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW **C 96.69**

MORGES Rue Dr. Yersin 11

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 372'108 CHF	Verhältnis MS/VW 4.40 %	Leerstand Berichtsperiode 0.15 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 18/1'367 m²	Mieteinnahmen 369'591 CHF	Verhältnis MS/GK 7.54 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %
	Gewerbeflächen - m ²	Verkehrswert VW 8'450'000 CHF	Heizung Gas	B 15.33
		Gestehungskosten GK 4'935'564 CHF	Photovoltaik-Leistung 22.76 kW	C 96.18

NYON Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 1'959'984 CHF	Verhältnis MS/VW 3.25 %	Leerstand Berichtsperiode 1.49 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 66/4'804 m²	Mieteinnahmen 1'914'890 CHF	Verhältnis MS/GK 3.35 %	Leerstand Juni 2025 1.42 %
	Gewerbeflächen 164 m²	Verkehrswert VW 60'357'000 CHF	Heizung Gas	B 16.77
		Gestehungskosten GK 58'555'979 CHF	Photovoltaik-Leistung 32.50 kW	C 101.41

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

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 6'718'146 CHF	Verhältnis MS/VW 4.31 %	Leerstand Berichtsperiode 0.41 %	
	Wohnungen (Anz./Fläche) 308/23'998 m²	Mieteinnahmen 6'576'165 CHF	Verhältnis MS/GK 4.48 %	Leerstand Juni 2025 0.39 %	
	Gewerbeflächen 1'971 m²	Verkehrswert VW 155'720'000 CHF	Heizung Fernheizung		
		Gestehungskosten GK 149'909'540 CHF			

NYON Allée de la Petite-Prairie 16, 18

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 2'497'680 CHF	Verhältnis MS/VW 3.26 %	Leerstand Berichtsperiode 3.03 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 61/5'113 m²	Mieteinnahmen 2'355'323 CHF	Verhältnis MS/GK 3.41 %	Leerstand Juni 2025 4.04 %
	Gewerbeflächen 1'446 m²	Verkehrswert VW 76'560'000 CHF	Heizung Gas	B 16.23
		Gestehungskosten GK 73'145'611 CHF	Photovoltaik-Leistung 72.80 kW	C 98.69

NYON Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17

	Typ Wohnbauten	Mieterspiegel MS 394'452 CHF	Verhältnis MS/VW 4.62 %	Leerstand Berichtsperiode 0.02 %	
	Wohnungen (Anz./Fläche) 24/1'537 m²	Mieteinnahmen 391'669 CHF	Verhältnis MS/GK 7.30 %	Leerstand Juni 2025 0.00 %	
	Gewerbeflächen - m ²	Verkehrswert VW 8'541'000 CHF	Heizung Fernheizung	A 13.29	
		Gestehungskosten GK 5'400'407 CHF	D 134.16		

NYON Route de Saint-Cergue 4B



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
20/1'263 m²

Gewerbeflächen
115 m²

Mieterspiegel MS
387'120 CHF

Mieteinnahmen
384'064 CHF

Verkehrswert VW
8'195'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'663'655 CHF

Verhältnis MS/VW
4.72 %

Verhältnis MS/GK
8.30 %

Leerstand Berichtsperiode
0.08 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ B 15.86

EI C 92.81

PRILLY Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/1'727 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
481'132 CHF

Mieteinnahmen
477'641 CHF

Verkehrswert VW
10'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'613'177 CHF

Verhältnis MS/VW
4.60 %

Verhältnis MS/GK
6.32 %

Leerstand Berichtsperiode
0.27 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 32.23

EI D 131.48

PRILLY Chemin du Platane 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
17/1'055 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
303'312 CHF

Mieteinnahmen
301'679 CHF

Verkehrswert VW
5'740'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'032'136 CHF

Verhältnis MS/VW
5.28 %

Verhältnis MS/GK
7.52 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Juni 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ C 36.65

EI D 150.16

PRILLY Chemin du Platane 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/1'938 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
585'696 CHF

Mieteinnahmen
578'310 CHF

Verkehrswert VW
13'090'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'455'199 CHF

Verhältnis MS/VW
4.47 %

Verhältnis MS/GK
6.93 %

Leerstand Berichtsperiode
0.72 %

Leerstand Juni 2025
0.92 %

Heizung
Gas

CO₂ B 16.79

Photovoltaik-Leistung
52.50 kW

EI C 96.54

PULLY Chemin du Fau-Blanc 3, 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'210 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieterspiegel MS
326'016 CHF

Mieteinnahmen
325'676 CHF

Verkehrswert VW
8'360'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'681'987 CHF

Verhältnis MS/VW
3.90 %

Verhältnis MS/GK
4.24 %

Leerstand Berichtsperiode
0.04 %

Leerstand Juni 2025
0.44 %

Heizung
Gas

CO₂ B 27.81

EI E 157.37

PULLY Chemin du Liaudoz 46



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **31/1'529 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieterspiegel MS **485'016 CHF**

Mieteinnahmen **472'428 CHF**

Verkehrswert VW **11'440'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'513'010 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.24 %**

Verhältnis MS/GK **6.46 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.01 %**

Leerstand Juni 2025 **0.00 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 17.58

EI C 99.81

PULLY Chemin des Plateires 2



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **9/1'055 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieterspiegel MS **310'320 CHF**

Mieteinnahmen **290'579 CHF**

Verkehrswert VW **6'840'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'173'509 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.54 %**

Verhältnis MS/GK **9.78 %**

Leerstand Berichtsperiode **4.51 %**

Leerstand Juni 2025 **0.77 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 14.80

EI C 85.66

PULLY Chemin de Somais 18, 20



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **12/840 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieterspiegel MS **277'776 CHF**

Mieteinnahmen **276'400 CHF**

Verkehrswert VW **5'060'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'024'341 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.49 %**

Verhältnis MS/GK **9.18 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Juni 2025 **0.00 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 24.15

EI D 135.67

PULLY Chemin de Somais 22, 24



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **12/846 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieterspiegel MS **275'868 CHF**

Mieteinnahmen **272'720 CHF**

Verkehrswert VW **5'420'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'094'877 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.09 %**

Verhältnis MS/GK **8.91 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.70 %**

Leerstand Juni 2025 **1.48 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 27.76

EI D 154.39

RENEIS Avenue de Longemalle 12, 14



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **60/3'840 m²**

Gewerbeflächen **- m²**

Mieterspiegel MS **980'328 CHF**

Mieteinnahmen **973'036 CHF**

Verkehrswert VW **21'024'000 CHF**

Gestehungskosten GK **10'239'481 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.66 %**

Verhältnis MS/GK **9.57 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.10 %**

Leerstand Juni 2025 **0.10 %**

Heizung **Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung **58.40 kW**

CO₂ A 6.83

EI C 83.33

ST-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 27A



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **9/849 m²**

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS **248'436 CHF**

Mieteinnahmen **244'930 CHF**

Verkehrswert VW **5'720'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'881'238 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.34 %**

Verhältnis MS/GK **6.40 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Juni 2025 **0.00 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 25.25

EI D 141.43

ST-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 29A



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **9/849 m²**

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS **226'488 CHF**

Mieteinnahmen **225'521 CHF**

Verkehrswert VW **4'600'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'119'166 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.92 %**

Verhältnis MS/GK **7.26 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Juni 2025 **0.00 %**

Heizung **Gas**

CO₂ B 23.66

EI D 133.47

ST-SULPICE Chemin de l'Ochettaz 33



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS **436'416 CHF**

Mieteinnahmen **417'456 CHF**

Verkehrswert VW **10'670'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'026'707 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.09 %**

Verhältnis MS/GK **6.21 %**

Leerstand Berichtsperiode **3.43 %**

Leerstand Juni 2025 **7.36 %**

Heizung **Gas**

CO₂ A 13.37

EI C 83.85

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



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS **1'131'576 CHF**

Mieteinnahmen **1'128'652 CHF**

Verkehrswert VW **23'640'000 CHF**

Gestehungskosten GK **21'484'935 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.79 %**

Verhältnis MS/GK **5.27 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.16 %**

Leerstand Juni 2025 **0.07 %**

Heizung **Gas**

YVERDON-LES-BAINS Chemin du Fontenay 11



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m²

Mieterspiegel MS **307'692 CHF**

Mieteinnahmen **307'152 CHF**

Verkehrswert VW **6'880'000 CHF**

Gestehungskosten GK **6'077'295 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.47 %**

Verhältnis MS/GK **5.06 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Juni 2025 **0.00 %**

Heizung **Wärmepumpe**

Photovoltaik-Leistung **33.20 kW**

CO₂ C 30.02

EI E 172.66

07

Bericht der Prüfstelle





Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Solvalor 61 – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 7 bis 8 und 30 bis 68) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Mathilde de La Pomélie
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Amadou Ba

Lausanne, 30. September 2025

Die französische Fassung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich dieser Fassung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt

08

Rechtliche Hinweise



Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne
T +41 58 262 00 00
info@realstone.ch
www.realstone.ch

Bildnachweise

Adobe Stock
Yannic Bartolozzi
Andre Bernet
Adrien Cater
Yomira Studio
Olivier Fatzer
Jeremy Bierer
Mirko Martino
Sacha Di Poi
Sylvain Richoz

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Druck

Gemäss unserem papierlosen Ansatz wird dieses Dokument nicht gedruckt und ist nur als PDF-Version verfügbar.

Veröffentlichung

Dieser Bericht wurde am 30. September 2025 veröffentlicht.

Disclaimer

Diese Dokumente und ihre eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Investition verwendet werden. Die Leistung von Investmentfonds in der Vergangenheit ist kein Indikator für ihre aktuelle oder zukünftige Leistung. In den Leistungsdaten unberücksichtigt bleiben die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren.

Die auf den Webseiten enthaltenen Informationen sind nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung zu verstehen. An den Fonds interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem Experten (professioneller Finanzmittler) beraten zu lassen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

realstone.ch