solvalor 61
1961-2011 50 ans anni Jahre

JAHRESBERICHT 10-11
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS

INHALTSVERZEICHNIS

01 Organe und Fondsleitung der Solvalor fund management S. A.

02 Zusammenfassung

03 Geschäftsbericht über das Jahr 2010/2011

04 Erfolgsrechnung und Verwendung des verfügbaren Nettoergebnisses

05 Vermögensrechnung

06 Entwicklung der Vermögensrechnung

07 Aufgliederung per 31. Oktober 2011 und Zahlstellen für die Coupons

08 Liste der Vermögenskäufe und -verkäufe

09 Anlage der kurzfristigen Mittel und Verpflichtungen per 30. Juni 2011

10 Weitere Informationen

11 Beendete Mietobjekte im direkten Eigentum des Fonds per 30. Juni 2011

12 Grundstücke, laufende Bauten im Eigentum des Fonds per 30. Juni 2011

13 Bauten im Stockwerkeigentum per 30. Juni 2011

14 Zusammenfassender Bericht der Revisionsstelle

01

ORGANE UND FONDSLEITUNG DER SOLVALOR FUND MANAGEMENT S. A.

Fondsleitung

Solvalor fund management S.A.
Place St-François 5, Lausanne
(Aktienkapital von CHF 2'500'000 vollständig liberiert)

Depotbank

UBS S.A., Zürich und Basel

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers S.A
Av. C.F. Ramuz 45, Pully

Verwaltungsrat

Pierre Milliet, Pully
Präsident

Yvan de Rham, Saint-Sulpice, VD
Verwaltungsrat

François Chaillot, Vandœuvres
Verwaltungsrat

Lorenzo Piaget, Vevey
Verwaltungsrat

Paul Rambert, Lausanne
Verwaltungsrat

François Gautier, Lausanne
Verwaltungsrat

Lucien Masmejan, Pully
Verwaltungsrat

Georges Bindschedler, Muri bei Bern
Verwaltungsrat

Geschäftsleitung

Philippe Truan
Direktor

Michel Narbel
Prokurist

Nadia Berthoud-dit-Gallon
Prokuristin (bis zum 31.10.2010)

Ständige Experten

Denise Dupraz, Architektin
Epalinges

Antonio Carneiro, Architekt
Genf

Immobilienverwaltung

de Rham & Cie S.A.,
Lausanne

Brolliet S.A.,
Carouge / Genf

Bory & Cie S.A.,
Genf

Burriplus immobilien-treuhand,
Bern

02
ZUSAMMENFASSUNG

Kennziffern	30. Juni 2010	30. Juni 2011	Veränderung
Nettovermögen des Fonds	621'147'013.13	625'662'629.60	0.73%
Nettoinventarwert pro Anteil	174.91	176.18	0.73%
Gesamte jährliche Verteilung	5.90	5.10	(13.56%)
Börsenkurs	258.00	265.00	2.71%
Anzahl Wohnbauten	2'136	2'176	1.87%
Anzahl Gebäude	94	96	2.13%
Verkehrswert der Immobilien	627'837'000.00	650'000'580.90	3.53%

	Anteile im Umlauf	Nettofonds-vermögen	Inventarwert pro Anteil	OE[1]	Aufteilung KG[2]	Total[3]
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
2008/2009	3'551'196	614'343'476.34	173.00	5.15[3]	0.65[3]	5.80[3]
2009/2010	3'551'196	621'147'013.13	174.91	5.05[3]	0.85[3]	5.90[3]
2010/2011	**3'551'196**	**625'662'629.60**	**176.18**	**4.35**[3]	**0.75**[3]	**5.10**[3]

[1] OE = ordentliche Erträge
[2] KG = Kapitalgewinn
[3] nach direkten Steuern und verrechnungssteuerfrei

Valorennummer TELEKURS: 278'545

Indizes (berechnet gemäss SFA-Richtlinien) (Änderungen 11.2010)	30. Juni 2010	30. Juni 2011
Mietausfallquote	1.15%	0.74%
Verschuldungskoeffizient	1.75%	1.54%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.81%	64.01%
Betriebskostenquote des Fonds (TER)	0.79%	0.77%
Eigenkapitalrendite « Return on Equity »(ROE)	4.44%	4.07%
Ausschüttungsrendite	2.29%	1.92%
Ausschüttungskoeffizient (Payout Ratio)	91.98%	100.61%
Agio/Disagio	47.50%	50.41%
Anlagerendite	4.49%	4.12%

Performance-Indizes (Quelle Lipper, A. Reuters Company)	SXI Real Estate FundsTR (Benchmark)	Solvalor 61
vom 01.01.2011 bis zum 30.06.2011 (6 Monate)	4.11%	4.13%
vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2010 (1 Jahr)	5.71%	3.33%
vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2010 (3 Jahre) (Jahresmittel)	8.32%	8.70%
vom 01.01.2006 bis zum 31.12.2010 (5 Jahre) (Jahresmittel)	4.85%	5.60%

Die oben aufgeführte Performance beinhaltet die Wiederanlage der Dividenden (Total Return).
Die Zusammensetzung des Benchmark SXI Real Estate Funds TR kann bei der SIX Schweizer Börse in Zürich angefragt werden. Der Benchmark wird in CHF berechnet.
Die historische Performance und die Zusammensetzung des Portfolios bieten keinerlei Gewähr für Entwicklung und Zusammensetzung des Fonds in der Zukunft.
Die oben aufgeführte Performance beinhaltet keinerlei bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobene Kommissionen und Spesen.

03

GESCHÄFTSBERICHT ÜBER DAS JAHR 2010 / 2011

Geschäftsbericht

– Vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2011 verzeichnete der Immobilienfonds Solvalor 61 eine Performance von 5.09 %, gegenüber 7.82 % während des Vorjahres (Quelle: Lipper). Der SXI Real Estate Funds TR hat seinerseits während des Geschäftsjahrs 2010/2011 einen Anstieg von 9.17 % erzielt.

– Das Nettovermögen des Fonds stieg im laufenden Geschäftsjahr um 0.7 % auf CHF 625'662'629 an. Dieser Anstieg ist einerseits auf die günstigen Bedingungen am Immobilienmarkt, anderseits aber auch auf die Erstvermietung dreier Gebäude an der rue de la Grotte 5-7-9 in Lausanne zurückzuführen.

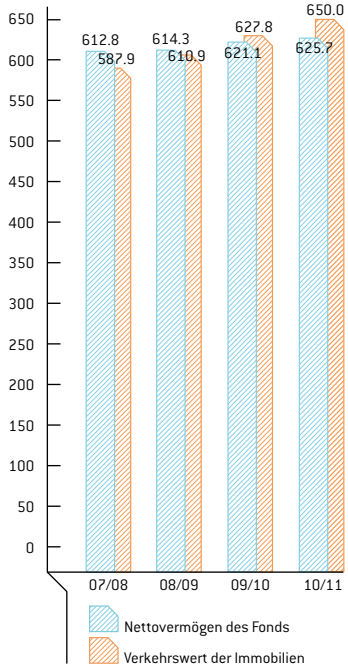
– Der Wert der Aktiven beläuft sich auf CHF 653'507'409, ein Anstieg um 0.49 % im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr.

– Während dieses Geschäftsjahrs hat der Fonds Solvalor 61 auf ein Hypothekardarlehen in Höhe von CHF 10'000'000 zurückgegriffen, was einem Hypothekarschuldkoeffizienten von 1.54 % entspricht.

– Die während des Geschäftsjahrs bezahlten Steuern belaufen sich auf 25.26 % der Mietzinseinnahmen gegenüber 19.73 % im vergangenen Geschäftsjahr. Diese Erhöhung des Satzes ist Folge einer steuerlichen Neueinschätzung seiner Immobilien im Kanton Genf im Hinblick auf die Jahre 2005 bis 2010. Der Immobilienfonds Solvalor 61 sieht sich dazu gezwungen, in seinem Abschluss per 30. Juni 2011 eine ausserordentliche Rückstellung von CHF 2,51 Millionen vorzunehmen. Es handelt sich um einen einmaligen Vorfall, der für die Zukunft des Fonds und die Solidität seiner Erträge keinerlei Konsequenzen hat.

– Die neuen Bauten stellen während des Geschäftsjahrs eine kumulierte Investition in Höhe von CHF 7'297'388 dar.

– Die Liquidität der an der Börse gehandelten Anteile des Solvalor 61 hat sich während des abgelaufenen Geschäftsjahrs auf 12.98 % erhöht. Damit haben 461'280 Anteile die Hand gewechselt, was bei einem geschätzten durchschnittlichen Wert pro Anteil von CHF 260.00 einem Umsatz von rund CHF 120'000'000 entspricht.



Entwicklung im Vergleich

Entwicklung des Liegenschaftenbestands

– Die im Besitz des Fonds befindlichen Liegenschaften umfassen 2'176 Wohnbauten, die sich auf 96 Gebäude verteilen. Ihr Verkehrswert erreicht am 30. Juni 2011 einen Betrag von CHF 650'000'581, was im Vergleich zum 30. Juni 2010 einem Anstieg um 3.53 % entspricht.

– Der Verkehrswert des gesamten Liegenschaftenbestands wurde per 30. Juni 2011 von den Experten unseres Fonds geschätzt. Er wurde auf Grundlage der DCF (Discounted Cash Flow oder aktualisierter Cash Flow) genannten Methode ermittelt. Der Wert einer Immobilie wird danach durch Aktualisierung der künftigen Aufwendungen und Erträge ermittelt, wie es das Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen und die FINMA-Wegleitung vom 2. April 2008 für Immobilienfonds bestimmen.

– Der Ende 2008 begonnene Bau des Projekts Beau-Séjour in Lausanne wurde im Juni 2011 beendet. Per 30. Juni 2011 wurden die an der rue de la Grotte 5-7-9 gelegenen 38 Wohnbauten dieses Projekts sowie die Geschäftsräume vermietet und bezogen.

– Das Verhältnis zwischen dem Mietertrag und dem Verkehrswert des gesamten Immobilienbestands beläuft sich durchschnittlich auf 6.55 % gegenüber 6.57 % im vorherigen Geschäftsjahr. Der Verkehrswert jeder im Besitz des Fonds befindlichen Liegenschaft per 30. Juni 2011 wird in den Kapiteln 11 bis 13 dieses Geschäftsberichts detailliert aufgeführt.

Ergebnis des Geschäftsjahres

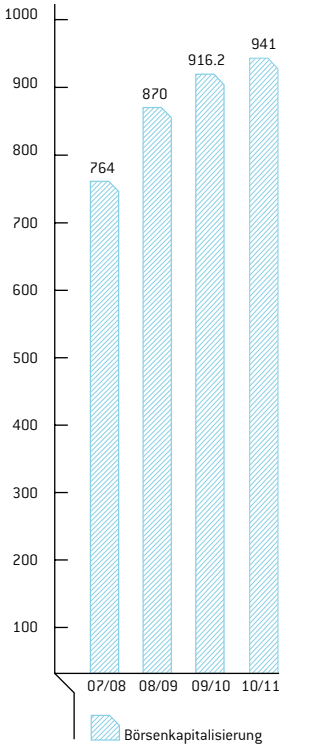
– Der Schlusskurs des Anteils Solvalor 61 hat im abgelaufenen Geschäftsjahr am 2. November 2010 einen Tiefstand von CHF 247 und am 8. Juni 2011 einen Höchstwert von CHF 280.50 verzeichnet. Am 1. Juli 2010 schloss der Anteil an der Börse bei CHF 264.00, während der Schlusskurs am 30. Juni 2011 CHF 265.00 erreichte.

– Die zum Ablauf des Geschäftsjahrs 2010/2011 erzielten Bruttoerlöse des Solvalor 61 beliefen sich auf CHF 40'927'339, gegenüber CHF 40'649'028 im vorangegangenen Geschäftsjahr. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf CHF 40'160'101.05 und betragen damit 98.1 % der gesamten Einnahmen. Sie erhöhten sich um CHF 752'083.45, was einem Anstieg um 1.9 % gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr entspricht.

– Während des Geschäftsjahrs 2010/2011 hat sich der Leerstand gegenüber dem Niveau des vorangegangenen Geschäftsjahr (0.92 %) weiter auf 0.72 % der Mieterträge reduziert. Die Mietausfallquote ihrerseits beläuft sich auf 0.01 %, im Vergleich zu 0.22 % ein Jahr zuvor. Diese Situation bringt die äusserst angespannte Situation des Vermietungsmarktes im Genferseebogen zum Ausdruck.

– Die Passivzinsen im Zusammenhang mit Hypothekarfinanzierungen erhöhen sich von CHF 160'753.43 im Jahr 2009/2010 auf CHF 207'689.86 im abgelaufenen Geschäftsjahr.

– Die Unterhaltskosten der Immobilien stehen mit insgesamt CHF 4'543'112 zu Buche und betragen 11.31 % der Mietzinseinnahmen. Sie haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um 14.7 % erhöht. Dieser Anstieg widerspiegelt die Renovation der Gebäudehülle der Liegenschaft Blancherie 14-24 in Chavannes. Die Gemeinkosten, zu denen insbesondere die Kosten und Gebühren für Elektrizität, Hauswartung, Versicherungen, die Grundsteuer und die Ergänzungssteuer auf Immobilien zählen, belaufen sich auf CHF 5'460'326.46. Sie belaufen sich auf 13.6 % der Mieteinnahmen gegenüber 13.73 % im vorangegangenen Geschäftsjahr.



Entwicklung der Börsenkapitalisierung per 30. Juni
In Millionen

– Die vom Fonds für das laufende Geschäftsjahr bezahlten direkten Steuern betragen, vor ausserordentlichen Rückstellungen, CHF 7'629'154, was einem Rückgang um CHF 151'850 entspricht. Sie stellen somit 19 % der Mieteinnahmen dar und beinhalten sämtliche Steuern auf Einkünften und Vermögen, die der Inhaber nicht mehr zu bezahlen hat.

– Das im 50. Geschäftsjahr (endend am 30. 6. 2011) des Immobilienfonds Solvalor 61 erwirtschaftete Reinergebnis beläuft sich auf CHF 15'353'597.11. Aufgrund dieses Ergebnisses kann an die Anteilsinhaber ein Betrag von CHF 5.10 ausgeschüttet werden. Davon stellen CHF 4.35 den ordentlichen Coupon und CHF 0.75 Kapitalgewinne aus früheren Geschäftsjahren dar. Wir erinnern an dieser Stelle daran, dass diese Ausschüttungen für in der Schweiz domizilierte Anteilsinhaber steuerfrei sind und der Verrechnungssteuer nicht unterliegen. Sämtliche Steuern wurden bereits durch den Fonds bezahlt.

Bei Auflösung des Fonds geschuldete Steuern

– Mit der Einführung des neuen Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer per 1. Januar 1995 ist der Fonds zu einem Steuersubjekt geworden. Seit diesem Zeitpunkt unterliegen auf dem Verkauf einer Liegenschaft erzielte Gewinne oder Verluste der direkten Steuer und nicht mehr der besonderen Grundstückgewinnsteuer. Anderseits ist der Fonds dazu berechtigt, bei einem im Kanton Waadt ausgeführten Verkauf von ihm auf der verkauften Liegenschaft bezahlte Ergänzungssteuern für die letzten maximal 15 Jahre zurückzufordern. Unter Berücksichtigung der Kompensationen zwischen Gemeinden und Kantonen beläuft sich der Nettobetrag der im Fall der Auflösung des Fonds geschuldeten Steuern per 30. Juni 2011 auf CHF 4'406'836.80.

Verwaltungskommission und Depotbank

– Gemäss Artikel 15 Buchstabe a, Ziffer 1 des Fondsreglements hat die Fondsleitung eine jährliche Entschädigung von 0.25 % des gesamten Bruttovermögens des Fonds in vierteljährlichen Tranchen bezogen. Die Depotbank ihrerseits erhält eine jährliche Entschädigung von 0.07 % des Nettovermögens (vor geschätzten Liquidationssteuern im Fall einer Auflösung des Fonds im Zeitraum zwischen 1. Juli 2010 und 31. Dezember 2010), worin auch die Kommission für die Couponsausschüttung inbegriffen ist. Per 1. Januar 2011 wurde dieser Satz auf 0.055 % des Nettovermögens reduziert.

Bewegungen der im Umlauf befindlichen Anteile

Keine

Reglementsänderungen

Keine

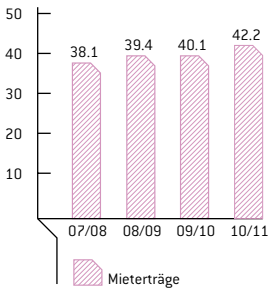
Verschiedenes

Keine

Liegenschaftenbewertung

– Im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen wird der Verkehrswert der Liegenschaften seit dem per 30. Juni 2008 abgeschlossenen Geschäftsjahr 2007/2008 von den vom Fonds unabhängigen Experten nach der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) ermittelt. Die im Bau befindlichen Immobilien sowie diejenigen, welche während des laufenden Geschäftsjahrs fertiggestellt wurden, werden zu ihrem Einstandspreis bewertet. Die während eines Geschäftsjahrs durchgeführten Akquisitionen werden zu ihrem Akquisitionspreis bewertet.

– Der Inventarwert der Liegenschaften beläuft sich gemäss Schätzung der Experten des Fonds per 30. Juni 2011 auf CHF 650'000'581. Der für die Berechnung des DCF verwendete Diskontsatz schwankt zwischen 4.40 % und 5.50 % pro Liegenschaft und beträgt im Mittel 5 %.



Entwicklung der Mieterträge
in Millionen

Perspektiven

– Die Entwicklung der Genferseeregion hat sich während des abgelaufenen Geschäftsjahrs nicht abgeschwächt. Die Leerstandsquote befindet sich nunmehr auf einem extrem niedrigen Niveau, da die Neubauten nicht zur Befriedigung der zusätzlichen Nachfrage genügen.

– Gemäss FINMA Mitteilung Nu. 16 vom 1. Dezember 2010 ist es den Immobilienfonds nicht gestattet, Grundstücke zu erwerben, für die zum Zeitpunkt des Erwerbs keine Baubewilligung vorliegt. Durch diese neue Regulierung wird der Erwerb von Parzellen zur Realisierung neuer Wohnbauprojekte eingeschränkt.

– Die Fondsleitung setzt jedoch ihre aktive Suche nach neuen Projekten in der Region Genferseebogen und in anderen wirtschaftsstarken Regionen, in denen qualitativ hoch stehende Wohnbauten angeboten werden können, fort. Damit will sie eine dauerhafte Entwicklung des Immobilienbestands des Fonds im Bereich der Bauten im Minergie-Standard sicherstellen.

– Der Erwerb bestehender Grundstücke ist schwierig, da der Markt ausgetrocknet ist und sich die geforderten Preise nicht mehr im Rahmen der qualitativen Ziele des Immobilienfonds Solvalor 61 bewegen.

– Der Fonds sollte im laufenden Geschäftsjahr mit dem Bau von 92 Wohnbauten in Mont-sur-Lausanne beginnen. Dieses auf zwei Phasen aufgeteilte Bauprojekt wird eine Gesamtinvestition (inklusive Erwerb des Baulandes) von rund CHF 45'000'000.- darstellen.

– Die Entwicklungsperspektiven des Solvalor 61 sind angesichts seiner ausgezeichneten Eigenmittelsituation und der Qualität seines Immobilienbestands ausgezeichnet. Das Ziel des Solvalor 61 ist das Erreichen eines Immobilienvermögens von einer Milliarde Franken bis zum Jahr 2015.

– Die Priorität wird dabei auf den Erwerb von Grundstücken und die Erstellung von Wohnbauten, die dem Marktbedarf entsprechen, gelegt. Gleichzeitig soll für die Anteilsinhaber eine regelmässige Rendite sichergestellt werden.

Pierre Milliet
Präsident

Philippe Truan
Direktor

04

ERFOLGSRECHNUNG UND VERWENDUNG DES VERFÜGBAREN NETTOERGEBNISSES

	2009/2010	2010/2011	In % der Mietzins-einnahmen
Erträge	**CHF**	**CHF**	
Mietzinseinnahmen	39'408'017.60	40'160'101.05	100.00%
Marchzinsen	457'983.80	432'765.80	1.08%
Zinsen auf Festgeldanlagen bis 9 Monate	0.00	0.00	0.00%
Zinsen auf Postscheck- und Bankguthaben	10'798.30	17'445.55	0.04%
Sonstige Erträge	401'576.01	317'027.05	0.79%
Beteiligung der Zeichner an den laufenden Erträgen	0.00	0.00	0.00%
Auflösung(en) von Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	120.00	0.00	0.00%
Auflösung(en) von Amortisationsfonds auf Immobilien	370'532.00	0.00	0.00%
Total Erträge	**40'649'027.71**	**40'927'339.45**	**101.91%**
Aufwand			
Passivzinsen	160'753.43	207'689.86	0.52%
Unterhalt und Reparaturen	3'959'871.91	4'543'112.91	11.31%
Liegenschaftenverwaltung:			
a) Gemeinkosten (Wasser, Elektrizität, Hauswartung, Reinigung, Versicherungen, Grundsteuer etc.)	5'409'091.70	5'460'326.46	13.60%
b) Ausserordentliche direkte Steuerbelastungen	0.00	2'514'993.38	6.26%
c) Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -kosten)	2'727'624.65	2'699'683.40	6.72%
Direkte Steuern	7'781'005.63	7'629'154.86	19.00%
Schätzungs- und Revisionsaufwand	149'199.32	154'657.70	0.39%
Publikations-, Druck- und sonstige Kosten	72'465.95	105'620.00	0.26%
Reglementarische Vergütung an die Fondsleitung	1'527'192.00	1'588'044.00	3.95%
Reglementarische Vergütung an die Depotbank	522'755.00	479'555.65	1.19%
Bildung von Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	15'200.00	0.00	0.00%
Abschreibungen auf Liegenschaften	329'500.00	190'904.12	0.48%
Total Aufwand	**22'654'659.59**	**25'573'742.34**	**63.68%**
Nettogewinn	**17'994'368.12**	**15'353'597.11**	**38.23%**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4'424'409.13	0.00	
Beteiligung der Zeichner an realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten	0.00	0.00	
Realisierter Erfolg	**22'418'777.25**	**15'353'597.11**	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4'981'696.34	10'114'075.76	
Gesamterfolg des Geschäftsjahrs	**27'400'473.59**	**25'467'672.87**	
Verwendung des Erfolgs			
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	**22'418'777.25**	**15'353'597.11**	
Vortrag des ordentlichen Erfolgs aus dem Vorjahr	59'417.86	120'246.18	
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	1'265'928.32	2'671'820.85	
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**23'744'123.43**	**18'145'664.14**	
Ausschüttung an die Anteilsinhaber			
Coupons Nu. 74 und 76 (ordentlicher Erfolg)	17'933'539.80	15'447'702.60	
Coupons Nu. 75 und 77 (Kapitalgewinn)	3'018'516.60	2'663'397.00	
Gesamtausschüttung pro Anteil	**5.90**	**5.10**	
Vortrag auf neue Rechnung			
Ordentlicher Erfolg	120'246.18	26'140.69	
Kapitalgewinn	2'671'820.85	8'423.85	
Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg	**2'792'067.03**	**34'564.54**	

05
VERMÖGENSRECHNUNG

	30. Juni 2010 Verkehrswert		30. Juni 2011 Verkehrswert	
	CHF	**%**	**CHF**	**%**
Aktiven				
Bankguthaben				
Sichtguthaben	20'682'899.63	3.18	1'899'715.80	0.29
Guthaben auf Zeit	0.00	0.00	0.00	0.00
Liegenschaften				
Bauland inklusive Abbruchobjekte				
und im Bau befindliche Gebäude	18'380'500.00	2.83	5'613'516.25	0.86
– davon Bauten im Stockwerkeigentum	*0.00*		*0.00*	
Wohngebäude	539'808'500.00	83.01	558'691'064.65	85.49
– davon im Stockwerkeigentum	*17'493'300.00*		*20'679'000.00*	
Gebäude mit gemischter Nutzung	69'648'000.00	10.71	85'696'000.00	13.11
– davon im Stockwerkeigentum	*0.00*		*0.00*	
Sonstige Aktiven	1'787'303.61	0.27	1'607'113.02	0.25
Total Aktiven	**650'307'203.24**	**100.00**	**653'507'409.72**	**100.00**
Passiven				
Verbindlichkeiten				
Hypothekarschulden	10'000'000.00	1.54	10'000'000.00	1.53
Darlehen und Kredite	1'000'000.00	0.15	0.00	0.00
Sonstige Verbindlichkeiten	15'239'425.66	2.34	13'437'943.32	2.06
Total Passiven	**26'239'425.66**	**4.03**	**23'437'943.32**	**3.59**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**624'067'777.58**	**95.97**	**630'069'466.40**	**96.41**
Geschätzte Liquidationssteuern	(2'920'764.45)	(0.45)	(4'406'836.80)	(0.67)
Nettofondsvermögen	**621'147'013.13**	**95.52**	**625'662'629.60**	**95.74**
Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile	**3'551'196**		**3'551'196**	
Inventarwert pro Anteil	**174.91**		**176.18**	
Angaben zur Bilanz				
Betrag der Amortisationsfonds auf Immobilien	10'854'585.88		11'042'785.88	
Gesamtversicherungswert des Portfolios	523'186'792.92		538'577'674.22	
Garantie zugunsten des Kantons Genf	38'000.00		0.00	

06

ENTWICKLUNG DER VERMÖGENSRECHNUNG

	2009/2010	2010/2011
Vermögen	**CHF**	**CHF**
Nettofondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	**614'343'476.34**	**621'147'013.13**
Couponsausschüttung		
Coupon 72 (ordentlicher Erfolg)	(18'288'659.40)	
Coupon 73 (Kapitalgewinn)	(2'308'277.40)	
Coupon 74 (ordentlicher Erfolg)		(17'933'539.80)
Coupon 75 (Kapitalgewinn)		(3'018'516.60)
Saldo der Anteilsbewegungen	**0.00**	**0.00**
Gesamterfolg des Geschäftsjahrs	**27'400'473.59**	**25'467'672.87**
Nettofondsvermögen am Ende des Geschäftsjahrs	**621'147'013.13**	**625'662'629.60**

Bewegungen der im Umlauf befindlichen Anteile

Im Umlauf befindliche Anteile zu Beginn des Geschäftsjahrs	3'551'196	3'551'196
Während des Geschäftsjahrs zurückgenommene Anteile	0	0
Während des Geschäftsjahrs ausgegebene Anteile	0	0
Im Umlauf befindliche Anteile am Ende des Geschäftsjahrs	3'551'196	3'551'196

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahrs gekündigten Anteile	keine	keine

07

AUFGLIEDERUNG PER 31. OKTOBER 2011 UND ZAHLSTELLEN FÜR DIE COUPONS

Aufgliederung	pro Anteil	total
Ausschüttung an die Anteilsinhaber gegen Vorweisung bei Fälligkeit am 31. Oktober 2011 von:	**CHF**	**CHF**
– Coupon Nu. 76		
Ordentlicher Erfolg aus dem laufenden Geschäftsjahr	4.35	15'447'702.60
– Coupon Nu. 77		
Kapitalgewinn aus dem laufenden Geschäftsjahr	0.75	2'663'397.00
Ausschüttungsbetrag	**brutto 5.10**	**brutto 18'111'099.60**

Es wird daran erinnert, dass diese Coupons der Verrechnungssteuer nicht unterliegen und von der direkten Steuer befreit sind.

Zahlstellen für die Coupons

– UBS AG und ihre Niederlassung	Zürich, Basel
– BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
– RAIFFEISENGRUPPE SCHWEIZ	St. Gallen
– CREDIT SUISSE	Lausanne
– LOMBARD ODIER & CIE	Genf
– JULIUS BAER & CIE S.A.	Genf
– PICTET & CIE, BANQUIERS	Genf

08

LISTE DER VERMÖGENSKÄUFE UND -VERKÄUFE

Käufe

I. Bauland inklusive im Bau befindliche Gebäude — **CHF**

Während des Geschäftsjahrs vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2011 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

II. Wohngebäude

Während des Geschäftsjahrs vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2011 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

Verkäufe

I. Grundstücke — **CHF**

Während des Geschäftsjahrs vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2011 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

II. Mietobjekte

Während des Geschäftsjahrs vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2011 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

Liste der während des Geschäftsjahrs 2010/2011 zwischen zwei Immobilienfonds getätigten Transaktionen, soweit diese Fonds von derselben Fondsleitung oder von einer dieser nahe stehenden Fondsleitung verwaltet werden.

Während des Geschäftsjahrs vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2011 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

09

ANLAGE DER KURZFRISTIGEN MITTEL UND VERBINDLICHKEITEN

Anlage der kurzfristigen Mittel	Betrag	Zinssatz	Bruttorendite
Laufzeit	**CHF**	**%**	**CHF**
Keine			

Verbindlichkeiten per 30. Juni 2011	Betrag	Zinssatz	Institut
Laufzeit	**CHF**	**%**	**CHF**
30.10.2009 bis 30.10.2012	10'000'000.00	1.80	UBS S.A.

Vor dem Abschluss zurückbezahlte Verbindlichkeiten	Betrag	Zinssatz	Institut
Laufzeit	**CHF**	**%**	**CHF**
25.01.2010 bis 09.07.2010	1'000'000.00	3.00	Solvalor fund management S.A.

Liste der vom Fonds per 30. Juni 2011 gehaltenen Immobiliengesellschaften

Keine

10
WEITERE INFORMATIONEN

Liste der Mieter, auf die mehr als 5 % der Mietzinseinnahmen entfallen

Per 30. Juni 2011 erreichte kein Mieter des Fonds die Marke von 5 %.

Veränderungen des Börsenkurses

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurde kein relevanter Faktor (massive Kündigung von Anteilen, die 20 % des Nettovermögens des Fonds übersteigen, ungeplante Sanierung, Veränderungen von über 5 % des Nettoinventarwerts pro Anteil gegenüber dem zuletzt publizierten Nettoinventarwert) verzeichnet.

Bewertungs- und Berechnungsprinzipien des Nettoinventarwerts

Im Einklang mit den Übergangsbestimmungen nach der Einführung des neuen Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen und mit der Richtlinie vom 2. April 2008 der Swiss Funds Association (SFA) über die Immobilienfonds erfolgen die Bewertungen nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF), wie dies vom KAG verlangt wird.

Diese Bewertung beruht auf der individuellen Analyse jeder Liegenschaft unter Berücksichtigung ihrer Besonderheiten sowie derjenigen ihrer Umgebung. Aufgrund dieser Analyse werden die Erträge und Aufwendungen über eine Fünfjahresperiode geschätzt. Mittels der Aktualisierung dieser Flüsse wie auch des Restwerts wird der Verkehrswert errechnet.

Der Verkehrswert der Liegenschaften stellt einen Preis dar, der erzielt werden könnte, wenn die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Schätzung sorgfältig und unter vernünftigen Marktbedingungen verkauft werden müsste. In besonderen Fällen können Gelegenheiten im Interesse der Anteilsinhaber des Fonds bei Verkauf oder Kauf der Liegenschaften ausgenutzt werden. In solchen Fällen können Bewertungsunterschiede auftreten.

Per 30. Juni 2011 belief sich der Verkehrswert des gesamten Liegenschaftenbestands auf CHF 650'000'581, was einem Anstieg um CHF 22'163'581 oder 3,53 % im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr entspricht. Der Diskontsatz schwankt zwischen 4.40 % und 5.50 % und beträgt im Mittel 5 %.

Informationen bezüglich der effektiven Vergütungssätze inklusive der Höchstsätze befinden sich im Prospekt

		Reglementarischer Höchstsatz	Angewandter Satz
Vergütungen an die Fondsleitung			
– für die Ausgabekommission gemäss	art. 5, Ziff. 3	5 %	keine Ausgabe erfolgt
– für Kauf oder Verkauf von Liegenschaften gemäss	art. 5, Ziff. 3	3 %	keine Käufe / Verkäufe erfolgt
– für die Liegenschaftenverwaltung gemäss	art. 5, Ziff. 3	6 %	6 %
Vergütungen an die Depotbank			
– für Verwaltung, Titelaufbewahrung, Zahlungsverkehr und Überwachung	art. 5, Ziff. 3	1 o/oo	0.7 o/oo bis zum 31. Dezember 2010 0.5 o/oo ab dem 1. Januar 2011

Transparenz hinsichtlich der Verwaltungskommissionen

Im Zusammenhang mit dem Vertrieb wurden keinerlei Kommissionen an institutionelle Investoren, die Fondsanteile für Dritte unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten hielten, entrichtet.

11

BEENDETE MIETBAUTEN IM DIREKTEN EIGENTUM DES FONDS PER 30. JUNI 2011

Lausanne

Aloys-Fauquez 87	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	28
Komm. Fläche	509 m²
Bruttoerl.	619'909
Mietertr.	633'048
Einst.Preis	8'632'814
Verk.Wert	8'891'000
Verhältnis	7.12 %

Beaumont 82 / Sallaz 58	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	28
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	915'926
Mietertr.	925'212
Einst.Preis	13'854'510
Verk.Wert	15'463'000
Verhältnis	5.98 %

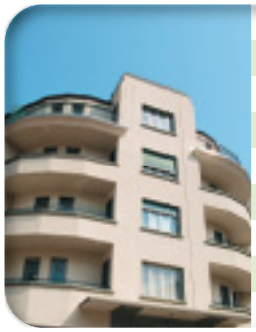
Béthusy 26	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	14
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	273'193
Mietertr.	278'568
Einst.Preis	3'404'615
Verk.Wert	4'537'000
Verhältnis	6.14 %

Chailly 15	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	24
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	297'503
Mietertr.	307'164
Einst.Preis	4'154'687
Verk.Wert	3'364'000
Verhältnis	9.13 %

Chandieu 22	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	32
Komm. Fläche	143 m²
Bruttoerl.	406'764
Mietertr.	409'740
Einst.Preis	5'660'010
Verk.Wert	6'652'000
Verhältnis	6.16 %

Cour 21/23	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	30
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	434'406
Mietertr.	438'960
Einst.Preis	5'715'915
Verk.Wert	6'321'000
Verhältnis	6.94 %

Dapples 34 A à G	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	3
Komm. Fläche	679 m²
Bruttoerl.	207'823
Mietertr.	210'144
Einst.Preis	2'433'692
Verk.Wert	3'043'000
Verhältnis	6.91 %



Fantaisie 6	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	15
Komm. Fläche	96 m²
Bruttoerl.	215'324
Mietertr.	221'808
Einst.Preis	4'045'911
Verk.Wert	3'620'000
Verhältnis	6.13 %

Floréal 1	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	13
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	250'062
Mietertr.	253'920
Einst.Preis	3'949'568
Verk.Wert	3'793'000
Verhältnis	6.69 %

Floréal 12 / Voltaire 7	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	33
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	634'692
Mietertr.	649'392
Einst.Preis	9'999'639
Verk.Wert	10'639'000
Verhältnis	6.10 %

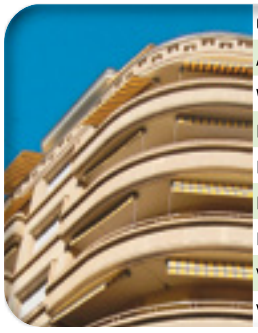
Floréal 14	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	13
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	250'780
Mietertr.	253'020
Einst.Preis	3'841'409
Verk.Wert	4'014'000
Verhältnis	6.30 %

Fraisse 12	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	12
Komm. Fläche	476 m²
Bruttoerl.	375'756
Mietertr.	377'520
Einst.Preis	5'239'690
Verk.Wert	5'778'000
Verhältnis	6.53 %

France 80	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	9
Komm. Fläche	110 m²
Bruttoerl.	149'232
Mietertr.	150'684
Einst.Preis	2'444'133
Verk.Wert	2'236'000
Verhältnis	6.74 %

France 87	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	11
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	244'618
Mietertr.	259'680
Einst.Preis	4'145'468
Verk.Wert	3'938'000
Verhältnis	6.59 %

Gare 36	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	16
Komm. Fläche	110 m²
Bruttoerl.	272'237
Mietertr.	273'624
Einst.Preis	1'979'824
Verk.Wert	4'150'000
Verhältnis	6.59 %



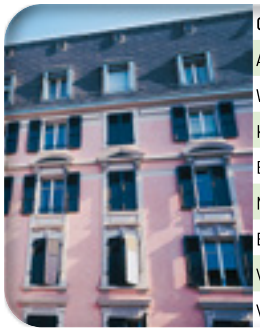
Gare 38	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	15
Komm. Fläche	86 m²
Bruttoerl.	227'437
Mietertr.	230'460
Einst.Preis	1'695'510
Verk.Wert	3'386'000
Verhältnis	6.81 %

Gare 40	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	31
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	383'588
Mietertr.	398'844
Einst.Preis	2'720'778
Verk.Wert	5'819'000
Verhältnis	6.85 %

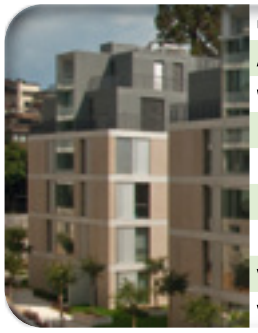
Gare 42	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	27
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	327'196
Mietertr.	331'536
Einst.Preis	2'204'547
Verk.Wert	5'095'000
Verhältnis	6.51 %

Galliard 2	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	11
Komm. Fläche	149 m²
Bruttoerl.	229'257
Mietertr.	229'524
Einst.Preis	1'666'661
Verk.Wert	3'274'000
Verhältnis	7.01 %

Grancy 20	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	18
Komm. Fläche	663 m²
Bruttoerl.	630'170
Mietertr.	631'788
Einst.Preis	6'108'351
Verk.Wert	8'622'000
Verhältnis	7.33 %

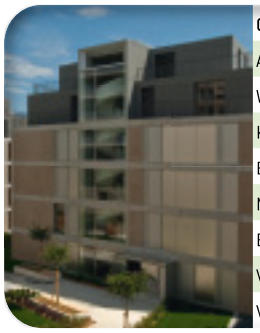


Grancy 47-49	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	17
Komm. Fläche	975 m²
Bruttoerl.	660'519
Mietertr.	697'452
Einst.Preis	10'592'931
Verk.Wert	10'787'000
Verhältnis	6.47 %



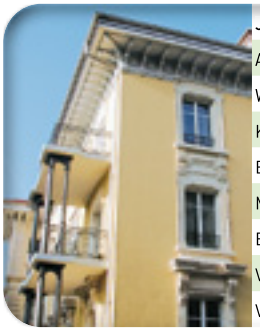
Grotte 5	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	14
Komm. Fläche	60 m²
Bruttoerl.	32'240
Mietertr.	543'000
Einst.Preis	7'167'322
Verk.Wert	7'167'322
Verhältnis	7.58 %

Grotte 7	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	13
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	37'510
Mietertr.	474'720
Einst.Preis	6'310'411
Verk.Wert	6'310'411
Verhältnis	7.52 %

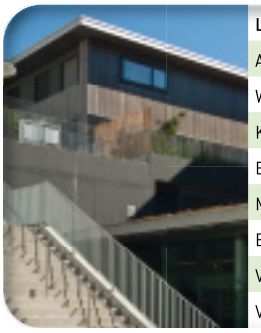


Grotte 9	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	11
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	52'830
Mietertr.	429'360
Einst.Preis	5'667'332
Verk.Wert	5'667'332
Verhältnis	7.58 %

Jurigoz 4	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	14
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	214'467
Mietertr.	218'104
Einst.Preis	3'537'722
Verk.Wert	3'425'000
Verhältnis	6.37 %

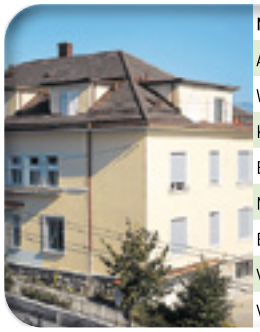


Juste-Olivier 19	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	14
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	226'626
Mietertr.	229'656
Einst.Preis	4'028'250
Verk.Wert	3'640'000
Verhältnis	6.31 %



Liseron 1A - 1F	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	6
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	313'200
Mietertr.	313'200
Einst.Preis	4'985'947
Verk.Wert	5'216'000
Verhältnis	6.00 %

Lucinge 2	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	21
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	461'778
Mietertr.	469'188
Einst.Preis	4'256'689
Verk.Wert	7'480'000
Verhältnis	6.27 %



Marc Dufour 1	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	5
Komm. Fläche	260 m²
Bruttoerl.	204'108
Mietertr.	209'556
Einst.Preis	2'977'616
Verk.Wert	3'114'000
Verhältnis	6.73 %

Mon-Loisir 5	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	9
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	116'406
Mietertr.	118'452
Einst.Preis	993'511
Verk.Wert	1'819'000
Verhältnis	6.51 %

Ouchy 64	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	39
Komm. Fläche	164 m²
Bruttoerl.	589'407
Mietertr.	615'456
Einst.Preis	8'162'944
Verk.Wert	9'284'000
Verhältnis	6.63 %

Platanes 1/3	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	16
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	191'775
Mietertr.	195'384
Einst.Preis	3'505'531
Verk.Wert	2'895'000
Verhältnis	6.75 %

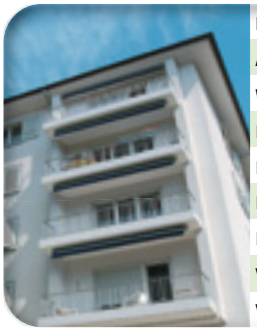
Platanes 5/7	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	11
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	207'610
Mietertr.	213'564
Einst.Preis	3'064'360
Verk.Wert	3'228'000
Verhältnis	6.62 %

Platanes 9/11	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	14
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	181'102
Mietertr.	183'432
Einst.Preis	2'730'676
Verk.Wert	2'783'000
Verhältnis	6.59 %

Platanes 13/15	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	12
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	165'852
Mietertr.	167'124
Einst.Preis	2'848'748
Verk.Wert	2'674'000
Verhältnis	6.25 %

Rambert 14	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	9
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	132'805
Mietertr.	136'260
Einst.Preis	1'262'095
Verk.Wert	2'055'000
Verhältnis	6.63 %

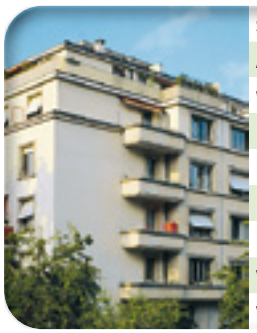
Rambert 18	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	7
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	127'010
Mietertr.	128'220
Einst.Preis	2'101'097
Verk.Wert	2'058'000
Verhältnis	6.23 %



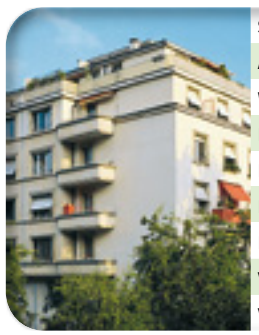
Reposoir 10	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	13
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	200'839
Mietertr.	202'380
Einst.Preis	3'130'051
Verk.Wert	3'196'000
Verhältnis	6.33 %

Reposoir 14 B	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	13
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	157'022
Mietertr.	158'484
Einst.Preis	2'578'837
Verk.Wert	2'477'000
Verhältnis	6.40 %

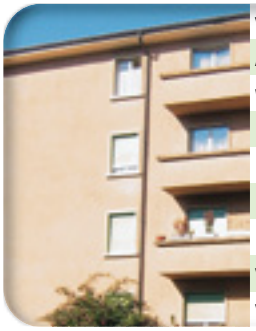
Ruchonnet 7/9	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	20
Komm. Fläche	337 m²
Bruttoerl.	473'317
Mietertr.	477'420
Einst.Preis	7'110'749
Verk.Wert	6'546'000
Verhältnis	7.29 %



Sainte-Luce 6	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	15
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	199'194
Mietertr.	200'748
Einst.Preis	1'391'899
Verk.Wert	2'983'000
Verhältnis	6.73 %



Sainte-Luce 8	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	20
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	290'080
Mietertr.	293'820
Einst.Preis	1'633'078
Verk.Wert	4'592'000
Verhältnis	6.40 %



Victor-Ruffy 12	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	23
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	329'524
Mietertr.	341'280
Einst.Preis	4'876'777
Verk.Wert	5'172'000
Verhältnis	6.60 %

Victor-Ruffy 14	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	26
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	343'780
Mietertr.	346'860
Einst.Preis	4'931'345
Verk.Wert	5'603'000
Verhältnis	6.19 %

Victor-Ruffy 75	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	8
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	127'393
Mietertr.	139'980
Einst.Preis	2'129'220
Verk.Wert	1'879'000
Verhältnis	7.45 %

Chavannes	Blancherie 14 à 24
Art	Wohnbauten
Wohnungen	76
Komm. Fläche	645 m²
Bruttoerl.	1'319'873
Mietertr.	1'322'436
Einst.Preis	13'970'011
Verk.Wert	19'758'000
Verhältnis	6.69 %

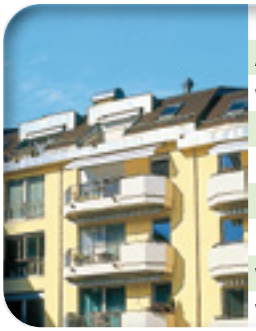
Préfaully 25 B/C	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	45
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	765'578
Mietertr.	804'744
Einst.Preis	12'891'550
Verk.Wert	11'275'000
Verhältnis	7.14 %

Ecublens	Bois 8
Art	Wohnbauten
Wohnungen	27
Komm. Fläche	203 m²
Bruttoerl.	365'826
Mietertr.	369'276
Einst.Preis	5'083'986
Verk.Wert	5'827'000
Verhältnis	6.34 %

Gland	Ruttet 1, 2 à 12
Art	Wohnbauten
Wohnungen	84
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	1'557'473
Mietertr.	1'576'782
Einst.Preis	20'614'302
Verk.Wert	25'035'000
Verhältnis	6.30 %

Lutry	Toises 3
Art	Wohnbauten
Wohnungen	30
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	456'844
Mietertr.	465'012
Einst.Preis	3'724'029
Verk.Wert	7'361'000
Verhältnis	6.32 %

Morges	Dr Yersin 5
Art	Wohnbauten
Wohnungen	10
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	206'414
Mietertr.	206'808
Einst.Preis	3'256'594
Verk.Wert	3'142'000
Verhältnis	6.58 %



Dr Yersin 7	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	10
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	195'750
Mietertr.	195'900
Einst.Preis	2'842'104
Verk.Wert	3'084'000
Verhältnis	6.35 %

Dr Yersin 9	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	9
Komm. Fläche	535 m²
Bruttoerl.	311'194
Mietertr.	314'808
Einst.Preis	5'148'751
Verk.Wert	4'714'000
Verhältnis	6.68 %

Dr Yersin 11	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	18
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	329'272
Mietertr.	338'484
Einst.Preis	4'855'210
Verk.Wert	5'258'000
Verhältnis	6.44 %

Nyon	Pré-Fleury 13/15/17
Art	Wohnbauten
Wohnungen	24
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	301'385
Mietertr.	302'587
Einst.Preis	4'251'628
Verk.Wert	4'440'000
Verhältnis	6.82 %

St-Cergue 4 B	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	20
Komm. Fläche	110 m²
Bruttoerl.	265'347
Mietertr.	267'120
Einst.Preis	3'461'182
Verk.Wert	4'092'000
Verhältnis	6.53 %

Prilly	Coudraie 7/9/11
Art	Wohnbauten
Wohnungen	28
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	389'352
Mietertr.	394'404
Einst.Preis	5'798'890
Verk.Wert	6'193'000
Verhältnis	6.37 %

Platane 5

Art	Wohnbauten
Wohnungen	17
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	238'580
Mietertr.	241'164
Einst.Preis	3'763'420
Verk.Wert	3'827'000
Verhältnis	6.30 %

Platane 6

Art	Wohnbauten
Wohnungen	24
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	519'557
Mietertr.	526'356
Einst.Preis	8'240'690
Verk.Wert	8'573'000
Verhältnis	6.14 %

Pully — **Fau-Blanc 3/5**

Art	Wohnbauten
Wohnungen	13
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	307'254
Mietertr.	313'584
Einst.Preis	4'757'372
Verk.Wert	4'880'000
Verhältnis	6.43 %

Liaudoz 46

Art	Wohnbauten
Wohnungen	28
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	352'087
Mietertr.	355'140
Einst.Preis	5'260'444
Verk.Wert	4'716'000
Verhältnis	7.53 %

Plateires 2

Art	Wohnbauten
Wohnungen	9
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	263'136
Mietertr.	265'872
Einst.Preis	1'805'761
Verk.Wert	3'464'000
Verhältnis	7.68 %

Somais 18/20

Art	Wohnbauten
Wohnungen	12
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	224'913
Mietertr.	226'260
Einst.Preis	2'780'813
Verk.Wert	3'659'000
Verhältnis	6.18 %

Somais 22/24

Art	Wohnbauten
Wohnungen	12
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	230'812
Mietertr.	237'924
Einst.Preis	2'854'587
Verk.Wert	3'920'000
Verhältnis	6.07 %

Renens

Longemalle 12/14

Art	Wohnbauten
Wohnungen	60
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	794'192
Mietertr.	804'444
Einst.Preis	6'597'694
Verk.Wert	11'713'000
Verhältnis	6.87 %

Longemalle 10

Art	gemischte Bauten
Wohnungen	5
Komm. Fläche	497 m²
Bruttoerl.	91'926
Mietertr.	92'472
Einst.Preis	679'011
Verk.Wert	1'347'000
Verhältnis	6.87 %

St-Sulpice — **Ochettaz 27 A**

Art	Wohnbauten
Wohnungen	9
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	216'023
Mietertr.	218'136
Einst.Preis	2'108'024
Verk.Wert	3'211'000
Verhältnis	6.79 %

Ochettaz 29 A

Art	Wohnbauten
Wohnungen	9
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	203'759
Mietertr.	204'564
Einst.Preis	3'101'683
Verk.Wert	3'076'000
Verhältnis	6.65 %

Yverdon — **Fontenay 11**

Art	Wohnbauten
Wohnungen	22
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	269'414
Mietertr.	269'756
Einst.Preis	4'059'528
Verk.Wert	4'178'000
Verhältnis	6.46 %

Berne — **Seftigenstrasse 50 à 58**

Art	Wohnbauten
Wohnungen	60
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	923'370
Mietertr.	966'312
Einst.Preis	18'439'287
Verk.Wert	14'797'000
Verhältnis	6.53 %

Funkstrasse 105/107/109

Art	Wohnbauten
Wohnungen	72
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	1'376'958
Mietertr.	1'405'490
Einst.Preis	22'407'126
Verk.Wert	22'867'000
Verhältnis	6.15 %

Genf — **Asters 18**

Art	Wohnbauten
Wohnungen	38
Komm. Fläche	532 m²
Bruttoerl.	450'231
Mietertr.	452'009
Einst.Preis	5'552'346
Verk.Wert	5'987'000
Verhältnis	7.55 %

Asters 20

Art	Wohnbauten
Wohnungen	42
Komm. Fläche	331 m²
Bruttoerl.	418'742
Mietertr.	425'736
Einst.Preis	5'051'030
Verk.Wert	5'472'000
Verhältnis	7.78 %

Athénée 23

Art	Wohnbauten
Wohnungen	31
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	400'689
Mietertr.	411'204
Einst.Preis	4'961'966
Verk.Wert	6'438'000
Verhältnis	6.39 %

Aubépine 12

Art	Wohnbauten
Wohnungen	13
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	227'228
Mietertr.	233'178
Einst.Preis	2'859'220
Verk.Wert	3'591'000
Verhältnis	6.49 %

Chandieu 7

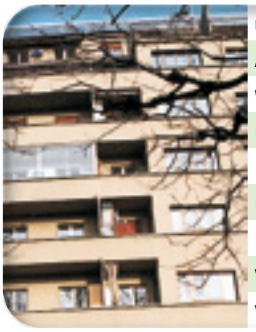
Art	Wohnbauten
Wohnungen	21
Komm. Fläche	162 m²
Bruttoerl.	456'202
Mietertr.	465'984
Einst.Preis	7'123'879
Verk.Wert	7'038'000
Verhältnis	6.62 %

Chandieu 9

Art	Wohnbauten
Wohnungen	14
Komm. Fläche	114 m²
Bruttoerl.	421'784
Mietertr.	422'484
Einst.Preis	6'587'201
Verk.Wert	6'570'000
Verhältnis	6.43 %

Charles-Page 11

Art	Wohnbauten
Wohnungen	27
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	339'176
Mietertr.	341'106
Einst.Preis	3'674'315
Verk.Wert	5'399'000
Verhältnis	6.32 %



Charles-Page 17

Art	Wohnbauten
Wohnungen	29
Komm. Fläche	80 m²
Bruttoerl.	353'279
Mietertr.	354'876
Einst.Preis	3'884'593
Verk.Wert	5'337'000
Verhältnis	6.65 %

Chevillarde 16/16 A/16 B

Art	Wohnbauten
Wohnungen	33
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	872'660
Mietertr.	893'472
Einst.Preis	12'934'141
Verk.Wert	13'757'000
Verhältnis	6.49 %

Fins 13

Art	Wohnbauten
Wohnungen	12
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	389'979
Mietertr.	409'152
Einst.Preis	4'876'124
Verk.Wert	6'304'000
Verhältnis	6.49 %

Gilbert-Trolliet 10/12

Art	Wohnbauten
Wohnungen	22
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	725'545
Mietertr.	737'400
Einst.Preis	10'594'079
Verk.Wert	11'851'000
Verhältnis	6.22 %

Maladière 9

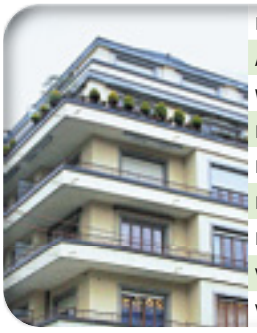
Art	Wohnbauten
Wohnungen	36
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	485'741
Mietertr.	486'776
Einst.Preis	7'061'178
Verk.Wert	8'113'000
Verhältnis	6.00 %

Malagnou 4

Art	Wohnbauten
Wohnungen	16
Komm. Fläche	48 m²
Bruttoerl.	472'601
Mietertr.	476'508
Einst.Preis	6'152'203
Verk.Wert	8'772'000
Verhältnis	5.43 %

Malagnou 8

Art	Wohnbauten
Wohnungen	15
Komm. Fläche	170 m²
Bruttoerl.	536'384
Mietertr.	541'392
Einst.Preis	7'011'044
Verk.Wert	9'699'000
Verhältnis	5.58 %



Marignac 1/3

Art	Wohnbauten
Wohnungen	43
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	936'133
Mietertr.	955'155
Einst.Preis	15'269'814
Verk.Wert	14'895'000
Verhältnis	6.41 %

Micheli-du-Crest 1

Art	gemischte Bauten
Wohnungen	11
Komm. Fläche	190 m²
Bruttoerl.	300'386
Mietertr.	301'128
Einst.Preis	2'736'218
Verk.Wert	4'931'000
Verhältnis	6.11 %

Miremont 42	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	15
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	551'503
Mietertr.	552'168
Einst.Preis	7'040'085
Verk.Wert	9'197'000
Verhältnis	6.00 %

Orangerie 6	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	18
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	218'296
Mietertr.	232'428
Einst.Preis	3'279'354
Verk.Wert	3'587'000
Verhältnis	6.48 %

Peschier 22	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	28
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	778'508
Mietertr.	783'180
Einst.Preis	9'849'968
Verk.Wert	13'687'000
Verhältnis	5.72 %

Voisins 5	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	18
Komm. Fläche	150 m²
Bruttoerl.	494'409
Mietertr.	494'628
Einst.Preis	6'464'470
Verk.Wert	7'959'000
Verhältnis	6.21 %

Grand-Lancy	Palettes 13
Art	Wohnbauten
Wohnungen	21
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	530'357
Mietertr.	585'606
Einst.Preis	6'935'773
Verk.Wert	7'337'000
Verhältnis	7.98 %

Petit-Lancy	Bac 10/14 + Petit-Lancy 27/29
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	83
Komm. Fläche	2'706 m²
Bruttoerl.	1'777'520
Mietertr.	1'778'282
Einst.Preis	21'849'003
Verk.Wert	24'649'000
Verhältnis	7.21 %

Petit-Lancy 31/31 B	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	24
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	415'119
Mietertr.	399'204
Einst.Preis	7'271'276
Verk.Wert	5'565'000
Verhältnis	7.17 %

Versoix	Sauverny 23 à 31
Art	Wohnbauten
Wohnungen	30
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	464'532
Mietertr.	500'076
Einst.Preis	7'584'243
Verk.Wert	7'757'000
Verhältnis	6.45 %

Petit-Monfleury 14 à 22	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	50
Komm. Fläche	
Bruttoerl.	1'284'548
Mietertr.	1'306'764
Einst.Preis	21'751'725
Verk.Wert	21'402'000
Verhältnis	6.11 %

Totale	
Art	Wohnbauten
Wohnungen	1'954
Komm. Fläche	3'314 m²
Bruttoerl.	34'278'217
Mietertr.	36'240'326
Einst.Preis	491'806'304
Verk.Wert	558'691'065
Verhältnis	6.49 %

Totale	
Art	gemischte Bauten
Wohnungen	222
Komm. Fläche	7'976 m²
Bruttoerl.	5'881'884
Mietertr.	5'953'142
Einst.Preis	75'175'489
Verk.Wert	85'696'000
Verhältnis	6.95 %

Gesamttotale	
Wohnungen	2'176
Komm. Fläche	11'290 m²
Bruttoerl.	40'160'101
Mietertr.	42'193'468
Einst.Preis	566'981'793
Verk.Wert	644'387'065
Verhältnis	6.55 %

Komm. Fläche: Kommerzielle Fläche

Bruttoerl. : eingenommene Bruttoerlöse (CHF)

Mietertr.: Mieterträge 30.06.2011 (CHF)

Einst.Preis : Einstandspreis

Verk.Wert: Verkehrswert

* es wird darauf hingewiesen, dass die kommerziellen Flächen insgesamt lediglich 5.37 % zum gesamten Mietertrag beisteuern.

12

GRUNDSTÜCKE, LAUFENDE BAUTEN IM EIGENTUM DES FONDS PER 30. JUNI 2011

Le Mont-sur-Lausanne	Gesamttotale
Le Rionzi	
Einst.Preis 5'613'516	Einst.Preis 5'613'516
Verk.Wert 5'613'516	Verk.Wert 5'613'516

13

BAUTEN IM STOCKWERKEIGENTUM PER 30. JUNI 2011

Gesamttotale
Einst.Preis 0
Verk.Wert 0

14

ZUSAMMENFASSENDER BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds Solvalor 61, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. Juni 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Seiten 2.1,4.1-13.1).

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers SA

Simona Terranova
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Jean-Sébastien Lassonde

Lausanne, 13. Oktober 2011

SOLVALOR
FUND
MANAGEMENT

WGR Fotografien: Hugues Siegenthaler