
immo56

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30.09.2021
HALBJAHRESBERICHT PER 30.09.2021

2021

56

PORTRAIT DU FONDS

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

SOLUFONDS SA assume la direction de fonds depuis le 15 juin 2009, après approbation délivrée par l’Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d’impôts ainsi qu’aux besoins des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisse exonérées d’impôts au sens de l’art. 56 let. j) en relation avec les let. e) et f) de la loi fédérale sur l’impôt fédéral direct (LIFD).

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe dont les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d’impôts ainsi que des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d’impôts ne sont pas assujettis aux impôts sur le bénéfice et le capital. La détention d’immeubles en direct ou de parts du fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** est équivalente au niveau fiscal pour ces institutions.

Responsabilité personnelle exclue

Les investisseurs ne s’engagent qu’au versement de la contre-valeur de la part qu’ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.

PORTRAIT DES FONDS

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

SOLUFONDS SA ist seit dem 15. Juni 2009 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtung entsprechen

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie von nach Art. 56 Bst. j in Verbindung mit Bst. e und f des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen errichtet.

Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz, deren Anteilsinhaber ausschliesslich steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen sind, unterliegen nicht der Erwerbs- und Kapitalertragsteuer. Direktes Immobilieneigentum oder das Eigentum von Anteilen des Fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** ist für diese Einrichtungen steuerlich gleichwertig.

Jede persönliche Haftung ausgeschlossen

Investoren verpflichten sich nur zur Bezahlung des Gegenwerts der gezeichneten Fondsbeteiligung. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds

Fondsleitung

SOLUFONDS SA

Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Banque dépositaire

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds

Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager Immo56

Virginie BORDRY

Société d'audit

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA, Genève / Genf
Isabelle Nesme, Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG, Zürich et à la succursale à Genève / Zürich und Zweigniederlassung Genf
Vincent Clapasson, Hervé Froidevaux

Gérance des immeubles / Immobilienverwaltung

La gérance des immeubles est déléguée aux régies suivantes

Die Liegenschaftsverwaltung ist an folgende Firmen delegiert:

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel
- Régie Duboux SA, Lausanne

RAPPORT DE GESTION

Au 30 septembre 2021

Résultats

Le fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » (Immo56) clôture son exercice semestriel au 30 septembre 2021 sur une fortune nette de CHF 354'242'835.- (contre CHF 283'444'238.- au 30 septembre 2020) soit + 24.98% sur douze mois.

La valeur nette d'inventaire par part s'affiche à CHF 152.00 correspondant à un rendement de placement sur douze mois de 6.67%.

Le résultat réalisé sur le premier semestre est en hausse et s'élève à CHF 6'056'500 (+7.71% par rapport au 30 septembre 2020).

Du côté des indices, le taux d'endettement du fonds s'établit à 25.59% (37.44% un an plus tôt), le taux de perte sur loyer est en baisse à 3.15% (3.90% au 30 septembre 2020). Le rendement des fonds propres, le rendement du capital investi et la marge de bénéfice d'exploitation sont en hausse, s'affichant respectivement à 7.96% (ROE), 4.72% (ROIC) et 67.81% (EBIT).

Au 30 septembre 2021, le portefeuille du véhicule « Immo56 » est composé de 44 immeubles estimés par les experts du fonds à une valeur de marché de CHF 476'576'000.- (+4.88% sur un an).

Retour sur les six mois écoulés (01.04.2021 – 30.09.2021)

Le fonds enregistre une augmentation de +10.09% des revenus locatifs par rapport au 30 septembre 2020 qui totalisent CHF 10'986'561.- sur le premier semestre. Cette hausse s'explique notamment par :

- le début de la location de la résidence sénior à Collombey-Muraz (VS) en mars 2021 (monolocataire),
- les loyers de l'immeuble de Perroy (VD) acquis en octobre 2020,
- le succès rencontré lors de la relocation après les travaux de transformation de l'entrée n°8 sur l'immeuble Denis-de-Rougemont (NE),
- les relocations à un niveau de loyer supérieur suite à des travaux de rénovation.

Le taux de vacance est en baisse et s'établit sur le premier semestre à 2.93%.

La pandémie du COVID-19 n'a eu qu'un très faible effet sur les revenus puisqu'il ne représente que 0.16% des loyers facturés sur la période. De plus amples informations sont par ailleurs disponibles dans ce rapport semestriel en page 18, sous « Évaluation sur les impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19 ».

GESCHÄFTSBERICHT

Per 30. September 2021

Ergebnisse

Der Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» (Immo56) schliesst sein erstes Halbjahr per 30. September 2021 mit einem Nettofondsvermögen von CHF 354'242'835.- (gegenüber CHF 283'444'238.- per 30. September 2020), d.h. + 24.98% über zwölf Monate.

Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt CHF 152.00, was einer Anlagerendite über zwölf Monate von 6.67% entspricht.

Der realisierte Erfolg im ersten Halbjahr konnte erhöht werden und beläuft sich auf CHF 6'056'500.- (+7.71% im Vergleich per 30. September 2020).

Was die Indexzahlen betrifft, liegt die Fremdfinanzierungsquote des Fonds bei 25.59% (gegenüber 37.44% ein Jahr zuvor) und die Mietausfallrate sinkt auf 3.15% (3.90% per 30. September 2020). Die Eigenkapitalrendite (ROE), die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) und die Betriebsgewinnmarge (EBIT) steigen an und liegen bei 7.96% (ROE), 4.72% (ROIC) bzw. 67.81% (EBIT).

Per 30. September 2021 besteht das Fondsportfolio des «Immo56» aus 44 Immobilien, die von den Experten des Fonds auf einen Marktwert von CHF 476'576'000.- geschätzt werden (+4.88% gegenüber einem Jahr zuvor).

Rückblick auf die vergangenen sechs Monate (01.04.2021 – 30.09.2021)

Der Fonds verzeichnet im Vergleich per 30. September 2020 einen Anstieg der Mieteinnahmen um +10.09%, die sich im ersten Halbjahr auf insgesamt CHF 10'986'561.- belaufen. Dieser Anstieg erklärt sich insbesondere durch:

- den Beginn der Vermietung der Seniorenresidenz in Collombey-Muraz (VS) im März 2021 (Single Tenant)
- die Mieten für das im Oktober 2020 erworbene Gebäude in Perroy (VD)
- den Erfolg bei der Neuvermietung nach den Umbauarbeiten des Eingangs Nr. 8 im Gebäude «Denis-de-Rougemont» (NE)
- Wiedervermietungen zu einem höheren Mietniveau nach Renovationsarbeiten

Die Leerstandsquote sinkt im ersten Halbjahr und beträgt 2.93%.

Die COVID-19-Pandemie hatte nur einen sehr geringen Einfluss auf die Einnahmen, da sie nur 0.16% der im Berichtszeitraum in Rechnung gestellten Mieten ausmachte. Weitere Informationen finden

Investissements dans les immeubles

Sur les six premiers mois de son exercice, le fonds a investi plus de CHF 2.7 millions dans l'entretien et la rénovation des immeubles : CHF 1.3 millions concernent la rénovation de surfaces résidentielles, un peu moins de CHF 0.7 millions concernent les bâtiments. Le solde a été alloué à l'entretien courant.

Ventes lots PPE :

Quatre appartements ont été vendus à Valbroye (VD); il ne reste plus qu'un seul logement à commercialiser. A noter que ce dernier est actuellement loué et il est aussi proposé à des investisseurs privés.

Dix-neuf places de parc restent à vendre au Domaine du Châtelard (première promotion) à Gilly (VD), cinq places ayant trouvé preneur entre avril et septembre 2021. Des négociations sont actuellement en cours pour la vente de six places de parc.

Perspectives

Le gestionnaire du fonds reste confiant quant à la stabilité du fonds et quant à la résistance du portefeuille à la crise sanitaire avec un peu plus de 5% seulement du portefeuille étant défini comme à risque. De plus, la stratégie « loyers modérés » lui permet de rester très confiant en la pérennité d'un taux de vacant bas dans un contexte marqué justement par une hausse généralisée de la vacance.

Le permis de construire pour la surélévation et l'assainissement de l'immeuble d'Ombreval à Prilly (VD) est attendu pour la fin de l'année. Les travaux pourront dès lors commencer sur l'exercice 2022-2023.

Le gestionnaire du fonds confirme la prise en compte systématique de la dimension ESG dans le cadre de toutes ses décisions de réalisation de travaux. Un spécialiste accrédité en audit énergétique a d'ailleurs été mandaté sur le portefeuille. Son prochain rapport permettra de suivre les baisses de consommation d'énergie et d'émissions de CO2 et par là-même, de confirmer les objectifs que s'est fixés le gestionnaire du fonds en matière de durabilité.

Plusieurs projets de développements (surélévations – construction de bâtiments) ont déjà été identifiés et planifiés : la surélévation de la Rue des Pâquis 29 à Morges par exemple est prête à démarrer dès l'entrée en vigueur du nouveau plan de la commune. L'assainissement énergétique des bâtiments demeure aujourd'hui une priorité pour le gestionnaire du fonds. Ces travaux sont planifiés en fonction des priorités.

La volonté d'acquérir de nouveaux immeubles reste toujours d'actualité. Le fonds vient d'ailleurs de

sich in diesem Halbjahresbericht auf Seite 18 unter «Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise COVID-19».

Investitionen in Immobilien

In den ersten sechs Monaten der Berichtsperiode investierte der Fonds über CHF 2.7 Mio. in die Instandhaltung und Renovation von Immobilien: CHF 1.3 Mio. betrafen die Renovation von Wohnflächen, etwas weniger als CHF 0.7 Mio. betrafen Gebäude. Der Rest wurde dem laufenden Unterhalt zugewiesen.

Verkauf Stockwerkeigentum-Einheiten:

In Valbroye (VD) wurden vier Wohnungen verkauft; es gibt nur noch eine Wohnung, die vermarktet werden muss. Diese ist derzeit vermietet und wird auch privaten Investoren angeboten.

Neunzehn Parkplätze stehen im «Domaine du Châtelard» (erster Standort) in Gilly (VD) noch zum Verkauf, wobei fünf Parkplätze zwischen April und September 2021 einen Käufer gefunden haben. Derzeit laufen Verhandlungen für den Verkauf von sechs Parkplätzen.

Ausblick

Die Vermögensverwalterin ist nach wie vor von der Stabilität des Fonds und der Widerstandsfähigkeit des Portfolios gegenüber der Gesundheitskrise überzeugt, da nur etwas mehr als 5% des Portfolios als gefährdet gelten. Darüber hinaus ermöglicht die Strategie der niedrigen Mieten dem Fonds, in einem Umfeld, das durch einen allgemeinen Anstieg der Leerstände geprägt ist, sehr zuversichtlich in Bezug auf die Nachhaltigkeit einer niedrigen Leerstandsquote zu bleiben.

Die Baubewilligung für die Aufstockung und Renovation des Ombreval-Gebäudes in Prilly (VD) wird bis Ende des Jahres erwartet. Die Arbeiten können dann im Berichtsjahr 2022-2023 beginnen.

Die Vermögensverwalterin bestätigt, dass die ESG-Kriterien bei allen Entscheidungen zur Durchführung von Arbeiten systematisch berücksichtigt werden. Für das Portfolio wurde ein akkreditierter Energieauditor ernannt. Sein nächster Bericht wird es ermöglichen, die Verringerung des Energieverbrauchs und der CO2-Emissionen zu überwachen und damit die von der Vermögensverwalterin festgelegten Nachhaltigkeitsziele zu bestätigen.

Mehrere Entwicklungsprojekte (Aufstockungen - Bau von Gebäuden) wurden bereits identifiziert und geplant: Zum Beispiel ist der Beginn der Aufstockung an der «Rue des Pâquis 29» in Morges bereit, sobald der neue Plan der Gemeinde in Kraft tritt. Die

signer une vente à terme pour le 1^{er} décembre 2021 pour un nouvel immeuble entièrement résidentiel sur la Riviera. Un autre bâtiment est en cours de signature sans qu'il ne soit possible d'en dire plus à ce stade. Le gestionnaire du fonds entend également développer l'apport en nature au travers de SWAP.

Les chiffres présentés dans ce rapport semestriel permettent au gestionnaire du fonds de confirmer à la fois la stabilité du portefeuille mais aussi sa capacité de croissance dans le futur.

energetische Sanierung von Gebäuden bleibt derzeit eine Priorität für die Vermögensverwalterin. Diese Arbeiten werden entsprechend der Prioritäten geplant.

Die Absicht, neue Gebäude zu erwerben, bleibt nach wie vor aktuell. Der Fonds hat soeben einen Terminkauf auf den 1. Dezember 2021 für ein neues Wohngebäude an der Riviera unterzeichnet. Für ein weiteres Gebäude steht die Unterzeichnung kurz bevor, mehr dazu lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht sagen. Die Vermögensverwalterin beabsichtigt ausserdem, die Sacheinlage über SWAP-Geschäfte auszubauen.

Die in diesem Halbjahresbericht vorgelegten Zahlen ermöglichen es der Vermögensverwalterin, sowohl die Stabilität des Portfolios als auch seine Wachstumsfähigkeit in der Zukunft zu bestätigen.

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

		30.09.2021	30.09.2020
Fortune totale	CHF	486'650'149.90	462'766'139.78
Gesamtfondsvermögen			
Fortune nette	CHF	354'242'835.11	283'444'238.56
Nettofondsvermögen			
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	476'576'000.00	425'143'000.00
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten			
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	29'240'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)			

Information des années précédentes / Informationen der vorhergehenden Jahre

	Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.09.2019	CHF 144.20	1'919'276	CHF 276'763'175	N/A	N/A	N/A
30.09.2020	CHF 147.70	1'919'276	CHF 283'444'239	N/A	N/A	N/A
30.09.2021	CHF 152.00	2'330'204	CHF 354'242'835	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive AMAS / Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.09.2021	30.09.2020
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ¹	3.15%	3.90%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote ²	25.59%	37.44%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ³	67.81%	64.17%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) ³	0.90%	0.87%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ³	1.31%	1.40%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ³	7.96%	5.95%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	4.72%	4.12%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio ⁴	N/A	-0.81%
Rendement de placement / Anlagerendite ³	6.67%	6.18%

Performance IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

	30 septembre 2021	30 septembre 2020	Depuis la création du fonds
	30. September 2021	30. September 2020	Seit Bestehen des Fonds
IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J	6.52%	3.53%	109.11%
SXI Real Estate® Funds TR	5.99%	7.30%	112.76%

¹ Au 30.09.2021 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

¹ Per 30.09.2021 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

² Conformément au contrat de fonds validé par la FINMA, l'endettement maximum été de 40% jusqu'au 28.02.2021.

² Gemäss dem von der FINMA validierten Fondsvertrag betrug der maximale Verschuldungsgrad bis zum 28.02.2021 40%.

³ calculé sur 12 mois / auf 12 Monaten gerechnet

⁴ A partir du 31.03.2021 aucun Agio/Disagio n'est publié. / Ab dem 31.03.2021 werden keine Agios/Disagios mehr publiziert.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	30.09.2021	30.09.2020
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces <i>Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</i>	4'614'921.87	3'576'029.62
Immeubles, divisés en : / <i>Grundstücke, aufgeteilt in :</i>		
- Immeubles d'habitation / <i>Wohnbauten</i>	326'313'000.00	277'851'000.00
- Immeubles à usage commercial / <i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>	69'411'000.00	73'204'000.00
- Immeubles à usage mixte / <i>Gemischte Bauten</i>	80'852'000.00	74'088'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction <i>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten</i>	0.00	29'240'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	476'576'000.00	454'383'000.00
Autres actifs / <i>Sonstige Vermögenswerte</i>	5'459'228.03	4'807'110.16
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	486'650'149.90	462'766'139.78
Engagements à court terme, divisés selon : / <i>kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :</i>		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques <i>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	28'100'000.00	47'282'500.00
- Autres engagements à court terme / <i>kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</i>	8'377'234.24	7'370'564.22
Engagements à long terme, divisés selon : / <i>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :</i>		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques <i>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	93'863'600.00	122'817'400.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation <i>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</i>	356'309'315.66	285'295'675.56
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / <i>Geschätzte Liquidationssteuern</i>	-2'066'480.55	-1'851'437.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	354'242'835.11	283'444'238.56
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.04.2021	01.04.2020
	30.09.2021	30.09.2020
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	358'800'522.28	284'646'753.72
Distribution / <i>Ausschüttung</i>	-12'117'060.80	-9'788'307.60
Solde des mouvements de parts / <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>	0.00	0.00
Résultat total / <i>Gesamterfolg</i>	7'559'373.63	8'585'792.44
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	354'242'835.11	283'444'238.56
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.04.2021	01.04.2020
	30.09.2021	30.09.2020
Situation au début de l'exercice / <i>Stand zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	2'330'204	1'919'276
Nombre de parts émises / <i>Anzahl ausgegebene Anteile</i>	0	0
Nombre de parts rachetées / <i>Anzahl zurückgenommene Anteile</i>	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	2'330'204	1'919'276
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0,10 <i>Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,10</i>	152.00	147.70

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2021	01.04.2020
	30.09.2021	30.09.2020
	CHF	CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10'986'561.34	9'979'795.18
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	0.00	370'042.76
Autres revenus / Übrige Erträge	105'555.31	35'270.55
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich :	11'092'116.65	10'385'108.49
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	928'091.81	1'089'570.98
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'108'336.00	744'125.09
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	538'938.73	711'555.61
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	10'109.91	19'134.14
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	411'278.50	399'220.00
Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	384'820.36	350'208.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	37'532.50	98'892.13
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
A la direction / an die Fondsleitung	1'598'917.69	1'347'097.29
A la banque dépositaire / an die Depotbank	150'531.19	71'104.87
Autres charges / Sonstiger Aufwand	31'513.43	88'496.67
Total des charges / Total Aufwand	5'200'070.12	4'919'404.78
Résultat net / Nettoertrag	5'892'046.53	5'465'703.71
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	205'567.43	200'960.81
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	-41'113.50	-43'746.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	6'056'500.46	5'622'918.52
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	1'586'815.72	3'240'915.92
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-83'942.55	-278'042.00
Résultat total / Gesamterfolg	7'559'373.63	8'585'792.44

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles d'habitation / Wohnbauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
GE	Lancy				
	Chemin des Semailles 47	7'717'255	11'030'000	193'987	0.31%
	Meyrin				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'112'353	8'858'000	184'789	0.63%
NE	La Chaux de Fonds				
	⁽³⁾ Rue Numa-Droz 196-208	16'764'951	15'770'000	462'919	6.90%
	Neuchâtel				
	⁽⁴⁾ Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'186'807	19'970'000	496'794	6.51%
	Peseux				
	Rue de Corcelles 9-11	2'652'657	3'155'000	71'670	2.25%
	Rue de la Gare 8	1'101'311	1'275'000	27'768	0.00%
SO	Grenchen				
	Schmelzistrasse 33-35-37-39	5'029'059	5'740'000	131'510	8.16%
VD	Chavannes-de-Bogis				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'872'295	19'032'000	397'490	0.18%
	Crissier				
	Route de Bussigny 26	10'068'840	11'140'000	258'334	1.03%
	Gilly				
	⁽³⁾ Domaine du Châtelard	4'429'007	4'038'000	81'383	0.55%
	⁽³⁾ Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'802'710	16'860'000	330'770	2.61%
	Lausanne				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'802'010	10'230'000	214'224	0.00%
	Avenue des Figuiers 1	3'435'888	4'080'000	91'200	0.00%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'204'866	15'421'000	361'212	2.23%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'541'467	3'915'000	82'266	1.61%
	Rue de Genève 87-89-91	23'342'220	23'656'000	628'631	0.76%
	Rue de la Borde 37	6'456'190	8'038'000	157'680	9.73%
	Morges				
	Avenue de Lonay 1	7'687'027	8'810'000	160'533	1.77%
	Perroy				
	⁽³⁾ Chemin de Sus-Craux 21-23	8'219'337	8'553'000	169'362	1.55%
	Prilly				
	Chemin d'Ombreval 3	4'926'408	6'628'000	147'221	5.56%
	Rue de la Combette 12-14	12'078'263	15'900'000	321'978	0.00%
	Rue de la Combette 16-18-20	9'605'119	11'270'000	250'058	0.81%
	Renens				
	Rue de Lausanne 61	6'434'545	8'643'000	183'680	0.95%
	Tévenon				
	Chemin de la Planche 6-8	4'922'063	5'028'000	116'410	7.71%
	Valbroye				
	Avenue de la Gare 9-15	9'498'109	9'561'000	217'335	6.26%
	Veytaux				
	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'237'438	5'897'000	139'354	1.12%
	Villeneuve				
	Route de Champfleuri 2	4'247'224	4'584'000	120'558	0.00%
VS	Collombey-Muraz				
	Chemin du Verger 5-7	31'261'606	33'310'000	791'590	0.00%
	Martigny				
	Rue des Follaterres 52-66	26'152'415	25'921'000	553'071	4.95%
	Totaux / Total	297'789'442	326'313'000	7'343'777	2.66%

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	Rue de la Gare 6-8-10	15'942'286	16'280'000	353'009	7.11%
	Rue de la Gurzelen 31-31b	5'188'605	5'190'000	174'291	3.70%
NE	Peseux				
	Place de la Fontaine 4	21'178'963	23'260'000	658'831	3.30%
VS	Martigny				
	⁽³⁾ Rue Marconi 19	25'413'712	24'681'000	625'824	0.00%
Totaux / Total		67'723'565	69'411'000	1'811'955	3.01%

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant ²
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	Collegasse 17	4'825'952	5'000'000	112'856	3.64%
	Rue de la Gare 3	6'153'923	6'550'000	154'865	0.57%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'446'066	3'377'000	86'341	2.61%
BL	Laufen				
	Bahnhofstrasse 30	8'909'403	9'320'000	198'161	7.47%
FR	Fribourg				
	Rue des Bouchers 5	5'989'345	7'080'000	124'804	18.96%
GE	Genève				
	Rue de Monthoux 42	5'278'507	6'630'000	128'636	2.91%
	⁽³⁾ Rue de Richemont 7-9	6'966'370	9'112'000	196'184	0.00%
VD	Bex				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'381'853	5'910'000	146'741	6.72%
	Lausanne				
	Chemin des Sauges 1	5'017'305	5'768'000	162'736	0.25%
	Place du Tunnel 19-21	8'997'080	11'526'000	299'401	0.93%
	Morges				
	Avenue des Pâquis 29	11'006'774	10'579'000	220'530	2.16%
Totaux / Total		71'972'578	80'852'000	1'831'254	3.94%

Récapitulation / Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Brutto- mieteeinnahmen ¹	Total vacant ² Leerstände gesamt ²
	CHF	CHF	CHF	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	297'789'442	326'313'000	7'343'777	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	67'723'565	69'411'000	1'811'955	
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	71'972'578	80'852'000	1'831'254	
Totaux / Total	437'485'585	476'576'000	10'986'985	2.93%

¹ du 01.04.2021 au 30.09.2021 / vom 01.04.2021 bis 30.09.2021

² Au 30.09.2021 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

² Per 30.09.2021 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

³ Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

⁴ Immeubles en droit de superficie / Liegenschaften in Baurecht

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs / Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietetrages des Fonds ausmachen

Relais d'Or Gestion SA

Les revenus bruts réalisés de CHF 10'986'985.- n'intègrent pas les immeubles "Route de Tartegnin 22" à Gilly et "Av. de Belmont 13" à Montreux qui ne font plus partie du parc immobilier au 30.09.2021.

Die erzielten Bruttoeinnahmen von CHF 10'986'985.- berücksichtigen die Liegenschaften "Route de Tartegnin 22" in Gilly sowie "Av. de Belmont 13" in Montreux nicht mehr weil diese Liegenschaften verkauft wurden.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES / AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats / Käufe

Aucun achat sur la période sous revue. / In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

Ventes / Verkäufe

Appartements vendus / Verkaufte Wohnungen

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse Adresse	
VD	Valbroye	Avenue de la Gare 9	Lots 8123-4, 8123-5, 8123-8 et 8123-12

Parkings vendus / Verkaufte Parkplätze

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse Adresse	
VD	Gilly	Domaine du Châtelard	places de parc 17, 71, 72, 78 et 79
VD	Valbroye	Avenue de la Gare 9	places de parc 8, 12 et 27

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au 31.03.2021 Kapital per 31.03.2021	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au 30.09.2021 Kapital per 30.09.2021
------------------	---------------------------------	---------------------------	---	---------------------	----------------------------	---

Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)

1.78%	25.05.2012	24.05.2022	11'680'000	0	80'000	11'600'000
1.67%	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000	0	-	15'000'000
0.60%	25.09.2019	25.09.2022	1'500'000	0	-	1'500'000
1.66% ¹			28'180'000	0	80'000	28'100'000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

1.79%	15.11.2012	14.11.2022	8'600'000	0	-	8'600'000
1.88%	27.11.2012	25.11.2022	9'144'000	0	53'500	9'090'500
2.97%	31.03.2011	31.03.2023	6'000'000	0	-	6'000'000
2.97%	31.03.2011	31.03.2023	440'000	0	40'000	400'000
2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'220'000	0	20'000	2'200'000
0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	-	11'500'000
0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	-	7'000'000
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	-	5'800'000
1.40%	24.12.2014	31.12.2024	4'020'000	0	-	4'020'000
1.40%	24.12.2014	31.12.2024	142'500	0	25'000	117'500
0.78%	09.07.2019	09.07.2025	8'141'500	0	103'400	8'038'100
0.85%	09.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	-	7'400'000
1.33% ¹			70'408'000	0	241'900	70'166'100

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)

2.30%	01.07.2012	30.06.2027	2'020'000	0	20'000	2'000'000
2.45%	01.07.2012	30.06.2027	4'775'000	0	25'000	4'750'000
2.65%	01.07.2012	30.06.2027	2'700'000	0	-	2'700'000
2.65%	01.07.2012	30.06.2027	160'000	0	20'000	140'000
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	212'500	0	25'000	187'500
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	-	2'750'000
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	-	7'500'000
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	-	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'700'000	0	30'000	2'670'000
1.85% ¹			23'817'500	0	120'000	23'697'500

1.51% ¹			122'405'500	0	441'900	121'963'600
---------------------------	--	--	--------------------	----------	----------------	--------------------

¹Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.00%	0.97%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	N/A
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.94%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.50%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

[Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.](#)

CHF 0.00

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der « Discounted Cash Flow » - Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den « richtigen Wert » dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen

d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner SA et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.21% à 4.72%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.86%.

Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet die « Discounted Cash Flow » - Methode für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest & Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.21% und 4.72%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.86%.

Méthode CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11^{ème} année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.40% et 5.29%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.13%.

Évaluation sur les impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19

Dans le prolongement des évaluations de l'impact de la crise sanitaire présentées dans les précédents rapports, le gestionnaire du fonds vous invite à prendre connaissance des chiffres mis à jour au 30 septembre 2021, à savoir :

Sur l'exercice semestriel courant du 1^{er} avril 2021 au 30 septembre 2021, un montant de CHF 17'704.- a été passé au titre de pertes de loyer liées à la pandémie, ce qui représente 0.16% des loyers facturés. Pour mémoire, seulement CHF 55'443.- ont été enregistrés depuis le début de la pandémie.

A la clôture du 30 septembre 2021, CHF 167'998.- restent dus dont CHF 90'948.- sont au bénéfice d'un arrangement de paiement et CHF 77'050.- sont en cours de négociation pour trouver un plan de paiement. Le risque à ce jour porte sur un solde de CHF 25'350.- soit 0.11% de l'état locatif théorique du fonds.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow » - Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.40% und 5.29%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.13%.

Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise COVID-19

Im Anschluss an die Analyse der Auswirkungen der Gesundheitskrise, die in den vorangegangenen Fondsberichten dargelegt wurden, möchte die Vermögensverwalterin auf die aktualisierten Zahlen per 30. September 2021 hinweisen, nämlich :

Für das Semester vom 1. April 2021 bis zum 30. September 2021 wurde ein Betrag von CHF 17'704.- für pandemiebedingte Mietausfälle verbucht, was 0.16% der in Rechnung gestellten Mieten entspricht. Zur Erinnerung: Seit Beginn der Pandemie wurden nur CHF 55'443.- an Mietverlusten verzeichnet.

Am Ende des Geschäftsjahres per 30. September 2021 sind noch CHF 167'998.- fällig, wovon CHF 90'948.- unter Zahlungsververeinbarung stehen und CHF 77'050.- verhandelt werden, um einen Plan zur Begleichung zu finden. Das aktuelle Risiko betrifft einen Saldo von CHF 25'350.-, d.h. 0.11% des theoretischen Mieterspiegels des Fonds.