
procimmo56
SWISS COMMERCIAL FUND

RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2021
HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2021

20
21

56

 **PROCIMMO**
FUND ARCHITECTS

PORTRAIT DU FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts, 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 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds de placement est lancé depuis le 23 novembre 2015.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses 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).

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

PORTRAIT DES FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" für steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite schweizer Ausgleichskassen gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Nach Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, tritt SOLUFONDS SA seit dem 3. September 2015 als Fondsleitung für den PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 auf.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtungen entsprechen

Der Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen nach Art. 56 lit j des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) im Sinne des DBG Art. 56 lit e und f errichtet.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

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

Nathalie **VESCO**

Société d'audit / Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

Genève / [Genf](#)
Personnes responsables / [Verantwortliche Personen:](#)

Mme Isabelle **Nesme**
M. Sönke **Thiedemann**

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Genève / [Genf](#)
Personnes responsables / [Verantwortliche Personen:](#)

M. Pierre **Stämpfli** (*jusqu'au / bis zum 30.4.2021*)
Mme Yasmine **Ghulam** (*jusqu'au / bis zum 30.4.2021*)
Mme Olivia **Siger** (*demande d'accréditation par la FINMA / Antrag auf Akkreditierung durch die FINMA*)
Daniel **Schneider** (*demande d'accréditation par la FINMA / Antrag auf Akkreditierung durch die FINMA*)

Wüest Partner AG

Zurich et Genève / [Zürich und Genf](#)
Personnes responsables / [Verantwortliche Personen:](#)

M. Vincent **Clapasson**
M. Hervé **Froidevaux**

Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.

Delegation sonstiger Teilaufgaben

Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert:

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden durch die Fondsleitung an Firmen delegiert, welche die nötigen Kompetenzen haben.

Die beauftragten Unternehmen und ihr jeweiliges Management müssen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung und -entwicklung auszeichnen.

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und die Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen dem Verwalter von Kollektivvermögen und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

RAPPORT DE GESTION

au 30 juin 2021

Résultat semestriel

Le fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » (P56) boucle son premier semestre de l'année 2021 en réalisant une valeur nette d'inventaire (VNI) de CHF 117.30 par part soit une hausse de CHF 1.30 par rapport au 30 juin 2020.

A la fin du premier semestre, la fortune nette s'élève à CHF 348'597'436.-. Les revenus locatifs augmentent à CHF 12'787'765.-. Le total des revenus est en hausse et s'affiche à CHF 14'005'803.- alors que le total des charges s'élève à CHF 6'182'727.-.

Le résultat net du premier exercice semestriel en 2021 se monte à CHF 7'823'076.-.

Selon les calculs des indices AMAS, la marge EBIT s'affiche à 62.78% et le rendement des fonds propres (ROE) à 5.64%. Le rendement de placement calculé sur douze mois est de 6.68%. À la fin du premier semestre 2021, le coefficient d'endettement tombe de manière substantielle à 30.89%. Le taux de perte sur loyer se réduit également et s'affiche quant à lui à 11.77%. Ce taux ne tient pas compte des vacants causés par des travaux.

Ces très bons résultats assurent la pérennité du fonds ainsi qu'un versement de dividende stable autour de CHF 6.- par part.

Retour sur le semestre écoulé

Au cours du premier trimestre 2021, le gestionnaire du fonds a acquis un immeuble à Etagnières (VD) pour une valeur vénale totale de CHF 6'205'000.-. Il s'agit d'un immeuble de type « monolocataire » actif dans le domaine du loisir. Cet achat devrait générer un revenu annuel de CHF 404'240.- soit un rendement net de 6.50%.

Au jour de la parution du présent rapport, le fonds n'est pas encore propriétaire de l'immeuble précité. En effet, le transfert de propriété a été mis en suspens par le Registre foncier en raison de l'inscription antérieure de servitudes personnelles en faveur du vendeur pour l'utilisation de la toiture du bâtiment. La mise en place desdites servitudes s'est faite à l'insu du gestionnaire du fonds et sont fermement contestées. Une procédure a été engagée en vue d'obtenir la radiation des servitudes en

GESCHÄFTSBERICHT

Per 30. Juni 2021

Halbjahresresultat

Der Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» (P56) schliesst das erste Halbjahr 2021 mit einem Nettoinventarwert (NAV) von CHF 117.30 pro Anteil ab, was einem Anstieg von CHF 1.30 gegenüber dem 30. Juni 2020 entspricht.

Am Ende des ersten Halbjahres beläuft sich das Nettovermögen auf CHF 348'597'436.-. Die Mieteinnahmen erhöhen sich auf CHF 12'787'765.-. Das Total der Erträge steigt auf CHF 14'005'803.-, während die Ausgaben bei CHF 6'182'727.- liegen.

Der Nettoertrag für das erste Halbjahr 2021 beträgt CHF 7'823'076.-.

Gemäss den nach AMAS-Richtlinien berechneten Kennzahlen liegt die EBIT-Marge bei 62.78% und die Eigenkapitalrendite (ROE) bei 5.64%. Die Anlagerendite über zwölf Monate berechnet beträgt 6.68%. Am Ende des ersten Halbjahres 2021 fällt die Fremdfinanzierungsquote markant auf 30.89%. Die Mietausfallrate sinkt ebenfalls und beläuft sich auf 11.77%. Dieser Satz berücksichtigt nicht die durch Bauarbeiten bedingten Leerstände.

Diese sehr guten Ergebnisse sichern die Nachhaltigkeit des Fonds sowie eine stabile Ausschüttung von rund CHF 6.- pro Anteil.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Im ersten Quartal 2021 erwarb die Vermögensverwalterin eine Liegenschaft in Etagnières (VD) zu einem Marktwert von insgesamt CHF 6'205'000.-. Es handelt sich um ein Gebäude mit einem einzigen Mieter, der im Freizeitbereich tätig ist. Dieser Kauf generiert einen jährlichen Ertrag von CHF 404'240.-, d.h. eine Nettorendite von 6.50%.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist der Fonds noch nicht Eigentümerin des oben erwähnten Gebäudes. Die Eigentumsübergang wurde nämlich vom Grundbuchamt ausgesetzt, weil zuvor persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Verkäufers für die Nutzung des Daches des Gebäudes eingetragen worden waren. Diese Dienstbarkeiten wurden ohne das Wissen der Vermögensverwalterin eingerichtet und werden heftig angefochten. Es wurde ein Verfahren eingeleitet,

vue de permettre le transfert au Registre foncier du bien fonds en faveur de SOLUFONDS SA. Quand bien même l'entrée en jouissance va être décalée, le gestionnaire du fonds estime qu'il n'y a pas de risques majeurs pour les investisseurs.

Durant l'année 2020, le gestionnaire du fonds a obtenu de la FINMA une autorisation pour la prolongation du taux d'endettement supérieur à 33% jusqu'au 23 novembre 2021. Afin de remédier rapidement à cette situation, le gestionnaire du fonds a réalisé une augmentation de capital de CHF 70 millions qui a été souscrite. Les fonds levés lors de cette augmentation de capital ont été entièrement utilisés pour réduire le taux d'endettement en dessous de 33% au 30 juin 2021.

Au niveau de la commercialisation, la société SEG Solutions SA, une société sœur de Procimmo SA, a signé durant le 1er semestre 2021 pour environ 9'250 m2 de nouvelles locations, notamment dans les immeubles à l'avenue de Longemalle 11 à Renens (VD), Chemin de Verney 2 à Ecublens (VD), Route des Dragons 7 à Cheseaux (VD), Roses 90 à Villeneuve (VD) et Pâle 20 à Denges (VD). Ces locations représentent des revenus locatifs supplémentaires d'environ CHF 1.5 million.

Projection sur le second semestre

La construction des boxes selon le concept « Streetbox » à la rue d'Etraz 18 à Orbe (VD) avance conformément au planning initial. Les premiers locataires pourront rentrer dès le 1er octobre 2021. Une location de huit boxes a été signée avec un cabinet de pédiatrie/ergothérapie. Des importants travaux d'aménagement intérieurs, entièrement répercutés sur le loyer, sont en cours. La surface sera livrée d'ici le mois de juin 2022.

Le chantier à la rue de Lausanne 64 à Renens (VD) est à présent terminé, hormis les aménagements extérieurs et les retouches. Un bail est en cours de signature avec la fondation Inartis pour la location de l'entier des sous-sols au prix de CHF 170.-/m2. Après cette signature, le bâtiment sera entièrement loué avec des baux de dix ans.

La construction d'un parking privé d'ores et déjà loué à l'avenue de Mont-Blanc 30 à Gland (VD) se poursuit dans le respect des délais et des coûts de construction.

Le fonds prend à cœur de s'engager plus proactivement dans la stratégie ESG. Un rapport ESG avec

um die Löschung der Dienstbarkeiten zu erwirken, damit das Grundstück im Grundbuch auf die SOLUFONDS SA übertragen werden kann. Auch wenn sich die Inbetriebnahme verzögern wird, sieht die Vermögensverwalterin keine grösseren Risiken für die Anleger.

Im Laufe des Jahres 2020 erhielt die Vermögensverwalterin von der FINMA die Erlaubnis einer Verlängerung der Fremdfinanzierungsquote von über 33% bis zum 23. November 2021. Um dieser Situation rasch Abhilfe zu schaffen, führte die Vermögensverwalterin eine Kapitalerhöhung von CHF 70 Millionen durch, die überzeichnet wurde. Die aufgenommenen Mittel wurden vollständig genutzt, um die Fremdfinanzierungsquote bis zum 30. Juni 2021 auf unter 33% zu senken.

Was die Vermarktung betrifft, so hat die SEG Solutions SA, eine Schwesterfirma der Procimmo SA, im ersten Halbjahr 2021 neue Mietverträge für rund 9'250 m2 abgeschlossen, insbesondere in den Gebäuden «Avenue de Longemalle 11» in Renens (VD), «Chemin de Verney 2» in Ecublens (VD), «Route des Dragons 7» in Cheseaux (VD), «Roses 90» in Villeneuve (VD) und «Pâle 20» in Denges (VD). Diese Vermietungen stellen zusätzliche Mieteinnahmen von rund CHF 1.5 Mio. dar.

Ausblick auf das zweite Halbjahr

Der Bau der Boxen nach dem Konzept «Streetbox» an der «Rue d'Etraz 18» in Orbe (VD) schreitet gemäss dem ursprünglichen Zeitplan voran. Die ersten Mieter werden am 1. Oktober 2021 einziehen können. Mit einer Praxis für Kinderheilkunde und Ergotherapie wurde ein Mietvertrag über acht Boxen abgeschlossen. Derzeit werden umfangreiche Innenausbauarbeiten durchgeführt, die sich in vollem Umfang auf den Mietpreis auswirken werden. Die Flächen werden bis Juni 2022 zur Verfügung stehen.

Die Bauarbeiten an der «Rue de Lausanne 64» in Renens (VD) sind bis auf die Aussenanlagen und die Ausbesserungen abgeschlossen. Zurzeit ist der Abschluss eines Mietvertrages mit der Stiftung Inartis über die Vermietung des gesamten Untergeschosses zu einem Preis von CHF 170 CHF/m2 im Gange. Das Gebäude wird nach der Unterzeichnung des Vertrags mit langfristigen Mietverträgen von mindestens zehn Jahren vollständig vermietet sein.

Der Bau eines privaten Parkplatzes an der «Avenue de Mont-Blanc 30» in Gland (VD), der bereits

des détails sur les fonds Procimmo sera bientôt disponible. Dans le cadre du fonds « Procimmo 56 », le quartier « Closel » est considéré comme un ambitieux axe de développement urbain pour les communes de Prilly et Renens (VD), notamment grâce au tramway. Le gestionnaire de fonds a saisi l'opportunité de ce dynamisme pour transformer son bâtiment situé à la Rue de Lausanne 64. Un nouveau projet qui réunit protection du patrimoine et efficacité énergétique pour ses futurs bureaux vient d'être réalisé. Des voies de circulation pour cyclistes et un système de covoiturage avec station de charge alimentée par l'installation photovoltaïque du toit sont les points forts de ce projet.

Depuis la dernière clôture au 31 décembre 2020, le gestionnaire du fonds a procédé à une mise à jour de la situation liée à la pandémie. Il en ressort que celle-ci demeure stable. En effet, tous les locataires qui ont bénéficié d'une convention respectent les conditions et modalités fixées. Le gestionnaire du fonds estime que la situation n'est à présent plus un risque pour les investisseurs.

vermietet ist, verläuft nach Plan und im Rahmen des Budgets.

Der Fonds hat sich zu einem proaktiveren Engagement in der ESG-Strategie verpflichtet. Ein ESG-Bericht mit Details zu den Procimmo-Fonds wird bald verfügbar sein. Innerhalb des Fonds «Procimmo 56» gilt das Viertel «Closel» als ehrgeizige städtische Entwicklungsachse für die Gemeinden Prilly und Renens (VD), insbesondere dank der Strassenbahn. Die Vermögensverwalterin hat diese Dynamik genutzt, um ihr Gebäude an der «Rue de Lausanne 64» umzugestalten: Es handelt sich um ein neues Projekt, das Denkmalschutz und Energieeffizienz für die künftigen Büros vereint. Fahrradspuren und ein Carsharing-System mit einer Aufladestation, die von der Photovoltaikanlage auf dem Dach gespeist wird, sind die Highlights dieses Projekts.

Seit dem letzten Abschluss am 31. Dezember 2020 hat die Vermögensverwalterin eine Aktualisierung zur Pandemie-Situation vorgenommen. Sie zeigt, dass die Situation stabil bleibt. In der Tat halten sich alle Mieter, die einen Vertrag erhalten haben, an die festgelegten Konditionen und Bedingungen. Die Vermögensverwalterin ist der Ansicht, dass diese Situation nun kein Risiko mehr für die Investoren darstellt.

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

		30.06.2021	30.06.2020
Fortune totale			
Gesamtfondsvermögen	CHF	501'807'773	478'108'757
Fortune nette			
Nettofondsvermögen	CHF	348'597'436	275'559'041
Valeur vénale des immeubles terminés			
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	487'750'000	462'970'000

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
30.06.2019	CHF 112.20	2'198'553	CHF 246'667'944	N/A	N/A	N/A
30.06.2020	CHF 116.00	2'376'515	CHF 275'559'041	N/A	N/A	N/A
30.06.2021	CHF 117.30	2'970'643	CHF 348'597'436	N/A	N/A	N/A

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

	30.06.2021	30.06.2020
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ¹	11.77%	14.65%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	30.89%	41.89%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ²	62.78%	70.13%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF (GAV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) ²	0.83%	0.79%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF (MV)) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV)) ²	1.28%	1.31%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ²	5.64%	7.54%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	4.07%	4.92%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio ³	N/A	1.72%
Rendement de placement / Anlagerendite ²	6.68%	8.31%

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 Performance

	30 juin 2021	30 juin 2020	Depuis la création du fonds
	30 juin 2021	30 juin 2020	Seit Bestehen des Fonds
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	2.99%	0.56%	40.31%
SXI Real Estate® Funds TR	20.24%	-1.64%	55.36%

¹ Le taux indiqué au 30.06.2021 exclut les vacants pour travaux, alors que celui au 30.06.2020 tient compte de deux immeubles partiellement vides à Orbe et à Renens.

¹ Der per 30.06.2021 angegebene Satz schliesst Leerstände aufgrund von Renovationen aus, während der Satz per 30.06.2020 zwei teilweise leerstehende Liegenschaften in Orbe und Renens berücksichtigt.

² Calculé sur 12 mois / Berechnung für 12 Monate

³ A partir du 30.06.2021 plus aucun Agio/Disagio ne sera publié. / Ab dem 30.06.2021 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

	30.06.2021	30.06.2020
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'803'792.37	4'990'805.06
Immeubles, divisés en : / <i>Grundstücke, aufgeteilt in :</i>		
- Immeubles à usage commercial / <i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>	487'750'000.00	462'970'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	487'750'000.00	462'970'000.00
Autres actifs / <i>Sonstige Vermögenswerte</i>	12'253'980.22	10'147'951.67
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	501'807'772.59	478'108'756.73
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>	56'168'400.00	111'931'600.00
- Autres engagements à court terme / <i>kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</i>	3'406'382.15	7'894'097.36
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>	94'505'000.00	82'015'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	347'727'990.44	276'268'059.37
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / <i>Geschätzte Liquidationssteuern</i>	869'446.00	-709'018.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	348'597'436.44	275'559'041.37
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2021	01.01.2020
	30.06.2021	30.06.2020
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	286'108'363.87	257'278'727.13
Distribution / <i>Ausschüttung</i>	-14'259'090.00	-11'212'620.30
Solde des mouvements de parts / <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>	67'926'654.24	19'999'389.45
Résultat total / <i>Gesamterfolg</i>	8'821'508.33	9'493'545.09
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	348'597'436.44	275'559'041.37
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2021	01.01.2020
	30.06.2021	30.06.2020
Situation au début de l'exercice / <i>Stand zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	2'376'515	2'198'553
Nombre de parts émises / <i>Anzahl ausgegebene Anteile</i>	594'128	177'962
Situation à la fin de l'exercice / Stand am Ende des Rechnungsjahres	2'970'643	2'376'515
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période, arrondie à CHF 0,05	117.30	116.00
<i>Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,05</i>		

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2021 30.06.2021 CHF	01.01.2020 30.06.2020 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	12'787'765.23	12'098'473.16
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	160'767.35	55'269.20
Autres revenus / Übrige Erträge	-374'577.98	88'074.50
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1'431'848.48	590'813.95
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		
Total des revenus, dont à déduire : / Total Erträge abzüglich :	14'005'803.08	12'832'630.81
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	815'264.89	879'376.71
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		
Rentes de droits de superficie / Baurechtszins	491'726.80	125'464.50
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	696'583.73	530'228.18
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'529'279.66	1'010'470.84
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für Zweifelhafte Debitoren	283'052.35	45'865.05
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	352'451.00	416'805.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	367'838.51	349'764.70
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	40'253.85	76'123.20
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
- A la direction / an die Fondsleitung	1'409'565.91	1'231'754.23
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	147'923.73	64'087.71
Autres charges / Sonstiger Aufwand	48'786.92	140'134.35
Total des charges / Total Aufwand	6'182'727.35	4'870'074.47
Résultat net / Nettoertrag	7'823'075.73	7'962'556.34
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	7'823'075.73	7'962'556.34
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	785'658.60	2'807'167.75
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	212'774.00	-1'276'179.00
Résultat total / Gesamterfolg	8'821'508.33	9'493'545.09

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant
Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹	
		CHF	CHF	CHF	
FR	Bulle				
	Route de la Pâla 126	10'665'034	10'746'000	316'500	0.00%
	Châtel-St-Denis				
	Route de Pra-de-Plan 3	4'041'352	3'922'000	145'475	6.79%
	Wünnewil-Flamatt				
	Bernstrasse 41-43 (Sensepark)	11'262'745	10'545'000	332'952	6.84%
GE	Les Acacias - Genève				
(2)	Rue des Mouettes 13	5'780'115	7'020'000	139'360	0.00%
	Satigny				
(2)	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	27'844'050	30'399'000	530'370	0.00%
(5)	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	57'709'399	58'798'000	1'886'820	0.00%
	Vernier				
(5)	Chemin Grenet 10	30'543'077	36'112'000	1'042'872	0.00%
JU	Delémont				
	Rue Saint Maurice 1-3	3'659'583	3'807'000	131'862	0.00%
NE	La Chaux-de-Fonds				
(5)	Boulevard des Eplatures 38	8'192'392	8'376'000	317'585	0.00%
VD	Bussigny				
(2)	Chemin du Vallon 30	25'321'430	25'854'000	713'675	0.61%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Route des Dragons 7	24'363'770	24'630'000	305'743	24.72%
	Crissier				
	Chemin de Cloalet 14/16	9'488'946	9'123'000	258'320	4.24%
	Denges				
	Route de la Pale 20	11'128'435	11'249'000	276'759	0.76%
	Ecublens				
	Chemin de Verney 2	25'678'384	26'268'000	574'806	3.24%
	Route de Reculan 1 & 3	12'039'122	12'342'000	222'352	87.29%
	Gland				
	Avenue du Mont-Blanc 30	7'483'138	6'546'000	83'540	0.56%
	Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'649'000	293'380	6.97%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	Chemin de Budron A 10	3'023'264	3'139'000	95'335	3.06%
	Chemin de Maillefer 37	10'054'194	12'710'000	372'209	2.51%
	Lonay				
	Route de Denges 6-8	10'226'791	10'385'000	314'802	2.68%
	Orbe				
	Chemin de l'Etraz 18	5'985'770	5'974'000	34'920	7.28%
	Puidoux				
	Route de la Z.I. du Verney 1	8'389'789	9'082'000	222'390	19.12%
	Route du Vergnolet 8a - 8e	3'939'487	4'268'000	153'037	0.18%
	Renens				
	Avenue Longemalle 11	11'774'660	11'722'000	220'707	12.12%
(4)	Chemin de la Rueyre 116 / 118	13'308'897	13'504'000	430'360	0.00%
	Rue de Lausanne 64	18'600'723	21'110'000	406'398	6.35%
	Rennaz				
	Route des Deux-Chênes 11	23'512'881	24'939'000	720'663	0.00%
	Roche				
	Z.I. La Coche 1	17'440'024	16'001'000	483'421	0.49%
	St-Légier-La Chiésaz				
	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'441'141	16'310'000	503'156	4.20%
	Villeneuve				
	Chemin des Roses 90 A / Pré Jaquet	11'377'362	10'824'000	303'895	9.00%
	Yverdon-les-Bains				

	Chemin du Pré-Neuf 3	8'524'614	8'626'000	251'340	0.17%
VS	Martigny				
	Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'742'960	4'613'000	132'000	0.00%
	⁽²⁾ Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'426'890	17'157'000	570'762	0.00%
Totaux / Total		471'534'023	487'750'000	12'787'765	

Récapitulation / Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten CHF	Valeur vénale Verkehrswert CHF	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹ CHF	Total vacant Leerstände gesamt
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	471'534'023	487'750'000	12'787'765	
Totaux / Total	471'534'023	487'750'000	12'787'765	11.77%

¹ du 01.01.2021 au 30.06.2021 / vom 01.01.2021 bis 30.06.2021

² Contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.

² Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen.

³ Ces taux de vacant incluent des travaux de construction / Die Leerstände berücksichtigen die aufgrund von Bauarbeiten leerstehenden Flächen

⁴ Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

⁵ Immeubles en droit de superficie / Liegenschaften in Baurecht

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.

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

Dupasquier & Cie SA

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

Achats / Käufe

VD	Etagnières ¹
	En Rambuz

Ventes / Verkäufe

Aucun vente sur la période sous revue. / In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Le transfert de propriété est actuellement suspendu par le Registre Foncier, de ce fait, l'immeuble n'a pas été inclut dans l'inventaire. (Cf. au rapport de gestion, pp. 5-6)

¹ Der Eigentumsübergang ist derzeit vom Grundbuchamt ausgesetzt, sodass die Liegenschaft noch nicht in das Inventar aufgenommen wurde. (Verweis auf Geschäftsbericht, Seiten 5-6)

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 30.06.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2020	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2021
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)						
0.60%	05.10.2020	05.01.2021	27'885'000	-	27'885'000	-
0.60%	06.10.2020	06.01.2021	10'300'000	-	10'300'000	-
0.40%	27.11.2020	27.01.2021	3'000'000	-	3'000'000	-
1.30%	31.12.2020	01.02.2021	-	4'743'750	4'743'750	-
1.30%	31.12.2020	01.02.2021	-	4'386'250	4'386'250	-
0.40%	21.12.2020	22.02.2021	2'000'000	-	2'000'000	-
1.30%	01.02.2021	01.03.2021	-	4'743'750	4'743'750	-
1.30%	01.02.2021	01.03.2021	-	4'386'250	4'386'250	-
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	8'300'000	-	8'300'000	-
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	6'700'000	-	6'700'000	-
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	8'000'000	-	8'000'000	-
1.30%	01.03.2021	31.03.2021	-	9'130'000	9'130'000	-
1.00%	31.12.2018	01.04.2021	10'240'000	-	10'240'000	-
1.00%	31.12.2019	01.04.2021	8'895'000	-	8'895'000	-
0.40%	22.02.2021	22.04.2021	-	2'000'000	2'000'000	-
0.40%	27.01.2021	27.04.2021	-	3'000'000	3'000'000	-
0.40%	06.01.2021	05.05.2021	-	27'885'000	27'885'000	-
0.40%	06.01.2021	06.05.2021	-	10'300'000	10'300'000	-
0.75%	31.03.2021	21.05.2021	-	8'300'000	8'300'000	-
0.40%	22.04.2021	21.05.2021	-	2'000'000	2'000'000	-
0.40%	27.04.2021	27.05.2021	-	3'000'000	3'000'000	-
0.40%	29.04.2021	28.05.2021	-	14'000'000	14'000'000	-
1.30%	31.03.2021	31.05.2021	-	9'130'000	9'130'000	-
0.75%	31.03.2021	31.05.2021	-	6'587'500	6'587'500	-
0.75%	31.03.2021	31.05.2021	-	7'775'400	7'775'400	-
0.40%	05.05.2021	07.06.2021	-	27'885'000	27'885'000	-
0.40%	06.05.2021	07.06.2021	-	10'300'000	10'300'000	-
0.70%	27.08.2020	14.06.2021	20'000'000	-	20'000'000	-
0.40%	07.06.2021	07.07.2021	-	17'885'000	7'000'000	10'885'000
0.75%	31.05.2021	31.08.2021	-	5'775'400	-	5'775'400
0.75%	31.05.2021	31.08.2021	-	4'587'500	-	4'587'500
0.40%	07.06.2021	07.09.2021	-	10'300'000	-	10'300'000
0.40%	27.05.2021	26.11.2021	-	3'000'000	-	3'000'000
1.35%	21.12.2016	31.12.2021	1'395'000	-	-	1'395'000
1.35%	21.12.2016	31.12.2021	1'910'000	-	-	1'910'000
0.65%	01.01.2021	31.12.2021	-	15'317'000	12'241'500	3'075'500
1.00%	01.04.2021	31.12.2021	-	10'240'000	-	10'240'000
0.50%	14.06.2021	14.06.2022	-	5'000'000	-	5'000'000
0.65% ¹			108'625'000	231'657'800	284'114'400	56'168'400

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)

1.00%	01.04.2021	31.12.2022	-	8'895'000	-	8'895'000
1.00%	29.04.2020	29.04.2023	2'200'000	-	-	2'200'000
1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	-	-	500'000
0.65%	14.06.2021	13.06.2024	-	7'000'000	-	7'000'000
0.40%	25.06.2021	25.06.2024	-	5'900'000	-	5'900'000
1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	-	-	3'000'000
1.00%	21.12.2016	21.12.2024	3'465'000	-	-	3'465'000
1.00%	26.01.2020	26.01.2025	1'300'000	-	40'000	1'260'000
1.75%	20.12.2017	19.12.2025	6'930'000	-	340'000	6'590'000
1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	-	-	9'500'000
1.03% ¹			26'895'000	21'795'000	380'000	48'310'000

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)

1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	-	-	9'000'000
1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	-	-	9'000'000
1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	-	-	12'500'000
1.00%	14.06.2021	13.06.2029	-	8'000'000	-	8'000'000
0.90%	29.06.2020	30.06.2030	1'800'000	-	-	1'800'000
0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'975'000	-	80'000	5'895'000
1.11% ¹			38'275'000	8'000'000	80'000	46'195'000
0.91% ¹			173'795'000	261'452'800	284'574'400	150'673'400

¹ Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

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 Swiss Funds & Asset Management Association (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 la 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.

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 Swiss Funds & Asset Management Association (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.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux 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 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 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.78% et 5.73%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.16%.

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen 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 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 4.78% und 5.73%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.16%.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet das Discounted Cash Flow-Modell (DCFModell) 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.

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 4.02% à 5.02%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.68%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de

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 4.02% und 5.02%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.68%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilien-spezifischen Risikozuschlägen.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstücksgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente

nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.35% à 5.35%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.63%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.10.

Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.35% und 5.35%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.63%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.10 gerundet.

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%	0.94%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	2.20%
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%	N/A
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	2.88%
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 9'411'076.15