

RAPPORT ANNUEL / JAHRESBERICHT
AU 31 MARS / PER 31. MÄRZ

2021



IMPRESSUM

Rédaction / Redaktion

Procimmo SA, Renens

Images / Bilder

Procimmo SA, Renens

Graphisme / Grafik

m3 GmbH, Wetzikon, www.mdrei.ch

Imprimerie / Druck

Copyspeed Schmucki, Wetzikon

SOMMAIRE

INHALT

Portrait du fonds Portrait des Fonds	4
Gestion et organes Verwaltung und Organe	5
Rapport de gestion Geschäftsbericht	6
Chiffres clés Kennzahlen	8
Évolution Entwicklung	9
Compte de fortune Vermögensrechnung	10
Compte de résultat Erfolgsrechnung	11
Inventaire des immeubles Immobilieninventar	12
Liste des achats et ventes Aufstellung der Käufe und Verkäufe	14
Détail des dettes hypothécaires Hypothekarschulden im Detail	15
Informations sur les taux effectifs des rémunérations Angaben zu den effektiven Entschädigungen	17
Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière Informationen über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	20
Annexe Anhang	22
Modifications du contrat de fonds Änderungen des Fondsvertrags	24
Rapport de la société d'audit Bericht der Revisionsstelle	26

PORTRAIT DU FONDS

Streetbox Real Estate Fund 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 29 janvier 2009, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de 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.

Le fonds investit de manière prépondérante dans de l'immobilier de type «halles industrielles modulables», de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers permettant aux locataires d'occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités.

L'objectif du **Streetbox Real Estate Fund** consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds investit dans des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds cherche à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts hypothécaires accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la direction de fonds ni par la banque dépositaire.

PORTRAIT DES FONDS

Streetbox Real Estate Fund ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds gemäss Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG).

SOLUFONDS SA ist seit dem 29. Januar 2009 für die Fondsleitung verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger im Verhältnis zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsvertrag unabhängig und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben Vertragspartei.

Der Fonds investiert vorwiegend in Immobilien des Typs «modulare Industriehallen» von mittlerer Grösse in Agglomerations- und insbesondere in der Nähe von Autobahnen. Der Fonds ermöglicht Mietern, kleine Flächen zu beziehen, die einfach auf die Bedürfnisse ihrer Aktivitäten ausgerichtet sind.

Das Ziel des **Streetbox Real Estate Fund** ist primär die langfristige Erhaltung des Substanzwerts der Investitionen und eine angemessene Ausschüttung ihrer Erträge. Dies soll durch die Schaffung eines Portfolios von stabilen, dynamisch bewirtschafteten Vermögenswerten erreicht werden. Zu diesem Zweck investiert der Fonds in Immobilien mit einem überdurchschnittlichen Renditepotenzial.

Der Fonds beabsichtigt, für die Investoren eine jährliche Performance zu erzielen, die deutlich über dem Benchmark liegt, d. h. über dem Zinssatz der Hypothekenanleihen, die von der Depotbank für eine fixe Dauer von fünf Jahren gewährt werden. Es handelt sich um ein Ziel, das weder von der Fondsleitung noch von der Depotbank garantiert wird.

GESTION ET ORGANES

VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds

Fondsleitung

SOLUFONDS SA

Rue des Fléchères 7A
1274 Signy-Avenex**Banque dépositaire**

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14
1001 Lausanne**Gestionnaire du fonds**

Vermögensverwalter

PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64
1020 Renens**Fund Manager Streetbox**

Pascal LINH

Société d'audit

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2**Experts chargés des estimations**

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG,

à Zurich et succursale de Genève

Zürich und Zweigniederlassung Genf

Hervé Froidevaux et Vincent Clapasson

Gérance des immeubles

Immobilienverwaltung

La gérance comptable des immeubles est conférée

à Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly,

par délégation du gestionnaire.

Die buchmässige Liegenschaftsverwaltung wurde an

Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly übertragen.

Résultats

Le fonds Streetbox Real Estate Fund boucle son exercice annuel au 31 mars 2021 à nouveau sur des résultats très positifs et a commercialisé le plus de boxes depuis son lancement.

Le rendement de placement sur douze mois augmente fortement à 11.53% (8.07% au 31 mars 2020). Le rendement des fonds propres (ROE) est également en hausse et s'affiche à 10.97% (7.66% au 31 mars 2020).

Les revenus locatifs sont en hausse de +3.58% (+CHF 354'716.– par rapport au 31 mars 2020) : ils s'élèvent à CHF 10'266'878.–. Le nombre de vente réalisée au 31 mars 2021 est de 48 boxes, en ligne avec les projections du gestionnaire du fonds.

Autre point positif : Le taux de perte sur loyer a pu être abaissé à 12.64% contre 15.42% au dernier exercice.

Le résultat total est en hausse et se trouve à CHF 14'279'726.– (contre CHF 9'722'533.– au 31 mars 2020). La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) est de 68.97% (72.58% au 31 mars 2020).

Au terme de l'exercice écoulé (01.04.2020 – 31.03.2021), la valeur nette d'inventaire (VNI) du fonds s'affiche à CHF 321.45 par part, contre CHF 303.15 au 31 mars 2020.

Le taux d'endettement à la clôture au 31 mars 2021 est de 30.94% (30.10% au 31 mars 2020).

La fortune totale du fonds progresse pour atteindre CHF 213'921'031.– et la fortune nette du fonds est également en hausse et s'affiche à CHF 138'093'717.– au 31 mars 2021.

Le gestionnaire du fonds s'en tient à son objectif de pouvoir distribuer aux investisseurs un dividende attrayant à long terme. La stratégie du fonds et la planification des engagements financiers correspondent à cet objectif. Ainsi, le dividende distribué au 31 mars 2021 est de CHF 15.00 par part.

Rétrospective de l'année passée (du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2021)

La commercialisation des nouveaux sites livrés de Bretigny-sur-Morrens (VD) et La Sarraz (VD) se poursuivent suivant les prévisions du gestionnaire du fonds. En effet, les ventes de boxes ont rencontré un fort succès dès la livraison des sites. Le remplissage des boxes destinés à la location se fait toujours avec un décalage de quelques mois.

Au niveau des ventes de boxes sur l'ensemble du portefeuille, le fonds a connu un nouveau record avec 48 boxes vendus au cours de l'exercice.

Ergebnis

Der Streetbox Real Estate Fund schliesst sein Geschäftsjahr per 31. März 2021 erneut mit einem sehr positiven Resultat ab und konnte seit Lancierung am meisten Boxen vermarkten.

Die Anlagerendite über zwölf Monate steigt deutlich auf 11.53% an (8.07% per 31. März 2020). Die Eigenkapitalrendite (ROE) erhöht sich ebenfalls auf 10.97% (7.66% per 31. März 2020).

Die Mieteinnahmen steigen um +3.58% (+CHF 354'716.– gegenüber 31. März 2020): Sie belaufen sich auf CHF 10'266'878.–. Die Zahl der abgeschlossenen Verkäufe per 31. März 2021 lag bei 48 Boxen und entspricht damit den Prognosen der Vermögensverwalterin.

Ein weiterer positiver Punkt ist, dass die Mietausfallrate auf 12.64% gesenkt werden konnte, gegenüber 15.42% im letzten Geschäftsjahr.

Der Gesamterfolg steigt markant an und beläuft sich auf CHF 14'279'726.– (gegenüber CHF 9'722'533.– per 31. März 2020). Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) beträgt 68.97% (72.58% per 31. März 2020).

Per Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres (01.04.2020 – 31.03.2021) beläuft sich der Nettoinventarwert (NAV) des Fonds auf CHF 321.45 pro Anteil, gegenüber CHF 303.15 per 31. März 2020.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt Ende des Berichtsjahres am 31. März 2021 bei 30.94% (30.10% per 31. März 2020).

Das Gesamtfondsvermögen wächst per 31. März 2021 auf CHF 213'921'031.– und das Nettofondsvermögen steigt ebenfalls an auf CHF 138'093'717.–.

Die Vermögensverwalterin hält an ihrem Ziel fest, langfristig eine attraktive Dividende an die Anleger ausschütten zu können. Die Strategie des Fonds und die Planung der finanziellen Verpflichtungen stehen im Einklang mit diesem Ziel. Die per 31. März 2021 ausgeschüttete Dividende beträgt somit CHF 15.00 pro Anteil.

Rückblick auf das vergangene Jahr (1. April 2020 bis 31. März 2021)

Die Vermarktung der bezugsbereiten Standorte in Bretigny-sur-Morrens (VD) und La Sarraz (VD) verläuft nach den Prognosen der Vermögensverwalterin. In der Tat ist der Verkauf der Boxen seit der Bezugsbereitschaft der Standorte sehr erfolgreich verlaufen. Der Bezug der für die Vermietung vorgesehenen Boxen erfolgt immer mit einer Verzögerung von einigen Monaten.

Was den Verkauf von Boxen über das gesamte Portfolio betrifft, so stellte der Fonds mit 48 verkauften Boxen im Laufe des Jahres einen neuen Rekord auf.

L'acquisition du site Streetbox de Rolle a eu lieu le 1^{er} mars 2021. Ce site accueille 34 boxes et bénéficie d'une excellente localisation permettant une commercialisation très aisée et estimée entre six et douze mois. La stratégie de commercialisation de ce nouveau site a été adaptée selon le marché et prévoit un site 100% dédié à la location, ainsi le revenu locatif annuel est estimé à CHF 643'440.–.

Une réflexion sur la structuration de la dette du fonds a été effectuée avec 12% des prêts en court terme (moins d'un an), 37% en moyen terme (entre 1 et 5 ans) et 51% en long terme (entre 5 et 10 ans). Le gestionnaire du fonds estime que cette structuration convient au mieux à la stratégie du fonds pour les prochaines années.

Le gestionnaire du fonds a procédé à une digitalisation de ses outils de gestion afin d'accroître la performance et de fluidifier la communication des informations avec tous les acteurs majeurs du fonds (marketing, commercialisation, gérance locative, notaires, direction de fonds, etc.).

Perspectives

Afin d'optimiser la répartition des gains en capitaux, il a été décidé de signer plusieurs ventes à terme dont l'exécution aura lieu postérieurement au 31 mars 2021. De cette manière, l'objectif de vente du prochain exercice est déjà sur la bonne voie.

Le lancement du projet de Champagne 2 (VD) avec 40 boxes prévus à la construction a eu lieu en hiver 2020. Le gestionnaire du fonds note déjà de nombreux intérêts de la part de nouveaux prospects mais aussi une synergie avec les occupants du site de Champagne 1.

Une acquisition majeure est en cours d'étude pour un nouveau site permettant la construction de plus de septante boxes. Cette acquisition est prévue pour fin 2022 / début 2023.

Le gestionnaire du fonds a implémenté un monitoring plus actif du suivi du contentieux et des retards de loyer. Les premiers résultats sont encourageants et laissent à penser qu'une amélioration est encore possible.

Une mise à jour de l'analyse du 31 mars 2020 de l'impact « COVID-19 » au regard des douze mois écoulés a été effectuée et se trouve dans la partie « Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière » du présent rapport.

Grâce à de solides fondamentaux (maîtrise des pertes sur loyers, coûts liés aux immeubles, vacants, etc.), le gestionnaire du fonds reste confiant en la solidité du fonds Streetbox Real Estate Fund face à cette crise du COVID-19 dont les contours d'un retour à la normale commencent à se dessiner.

Die Akquisition des Streetbox-Standortes in Rolle erfolgte am 1. März 2021. Dieser Standort hat 34 Boxen und profitiert von einer ausgezeichneten Lage, die eine einfache Vermarktung ermöglicht, welche auf sechs bis zwölf Monate geschätzt wird. Die Vermarktungsstrategie für diesen neuen Standort wurde dem Markt angepasst und sieht einen Standort vor, der zu 100% der Vermietung gewidmet ist, so dass die jährlichen Mieteinnahmen auf CHF 643'440.– geschätzt werden.

Für den Fonds wurde eine Überprüfung der Schuldenstruktur durchgeführt, wonach 12% der Kredite kurzfristig sind (weniger als ein Jahr), 37% mittelfristig (zwischen 1 und 5 Jahren) und 51% langfristig (zwischen 5 und 10 Jahren). Die Vermögensverwalterin ist der Ansicht, dass diese Schuldenstruktur am besten zur Strategie des Fonds für die folgenden Jahre passt.

Die Vermögensverwalterin hat ihre Verwaltungs-Tools digitalisiert, um die Leistung zu erhöhen und die Kommunikation von Informationen mit allen wichtigen Akteuren des Fonds (Marketing, Vermarktung, Mietverwaltung, Notare, Fondsleitung usw.) zu verbessern.

Ausblick

Um die Verteilung der Kapitalgewinne zu optimieren, wurde beschlossen, mehrere Terminverkäufe zu unterzeichnen, die nach dem 31. März 2021 ausgeführt werden. Damit ist das Umsatzziel für die nächste Berichtsperiode bereits auf Kurs.

Der Startschuss für das Projekt Champagne 2 (VD) mit 40 geplanten Boxen erfolgte im Winter 2020. Die Vermögensverwalterin sieht bereits viel Interesse von potenziellen Käufern bzw. Mietern sowie Synergien mit den Nutzern des Standortes von Champagne 1.

Eine grössere Akquisition für einen neuen Standort, der den Bau von mehr als sieben Boxen ermöglicht, wird derzeit geprüft und ist für Ende 2022 / Anfang 2023 geplant.

Die Vermögensverwalterin ist zu einer aktiveren Überwachung der Weiterverfolgung von Streitigkeiten und Mietrückständen übergegangen. Die ersten Ergebnisse sind ermutigend und deuten darauf hin, dass es noch Verbesserungspotenzial gibt.

Eine Aktualisierung der Analyse vom 31. März 2020 der «COVID-19»-Auswirkungen in Bezug auf die vergangenen zwölf Monate wurde durchgeführt und ist in diesem Bericht unter «Informationen über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung» zu finden.

Aufgrund der starken Fundamentaldaten (Kontrolle von Mietausfällen, Kosten im Zusammenhang mit Gebäuden, Leerständen usw.) bleibt die Vermögensverwalterin zuversichtlich, dass der Streetbox Real Estate Fund bezüglich der COVID-19-Krise gut gewappnet ist und sich eine allmähliche Rückkehr zur Normalität abzeichnet.

CHIFFRES CLÉS KENNZAHLEN

	31.03.2021 CHF	31.03.2020 CHF
Fortune totale / Gesamtvermögen	213'921'031.27	201'344'334.00
Fortune nette / Nettofondsvermögen	138'093'716.91	130'214'510.00
Valeur vénale des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	208'210'000.00	176'255'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	3'410'000.00	20'685'000.00

INFORMATION DES ANNÉES PRÉCÉDENTES INFORMATIONEN DER VORHERGEHENDEN JAHRE

	Valeur nette d'inventaire d'une part Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Parts en circulation Anteile im Umlauf	Fortune nette du fonds Nettofonds- vermögen CHF	Distribution du gain en capital par part Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil CHF	Distribution du revenu net par part Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil CHF	Distribution totale Gesamt- ausschüttung CHF
31.03.2019	295.30	429'565	126'849'539	8.40	6.40	14.80
31.03.2020	303.15	429'565	130'214'510	6.10	8.80	14.90
31.03.2021	321.45	429'565	138'093'717	3.35	11.65	15.00

INDICES CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE LA AMAS NACH DEN AMAS-RICHTLINIEN BERECHNETE KENNZAHLEN

	31.03.2021	31.03.2020
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate	12.64%	15.42%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	30.94%	30.10%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	68.97%	72.58%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{ref (GAV)}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ref (GAV)})	0.96%	0.94%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{ref (MV)}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ref (MV)})	0.96%	0.92%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	10.97%	7.66%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	7.27%	5.40%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	2.86%	3.07%
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	90.54%	70.11%
Agio/Disagio / Agio/Disagio	63.32%	59.99%
Rendement de placement / Anlagerendite	11.53%	8.07%

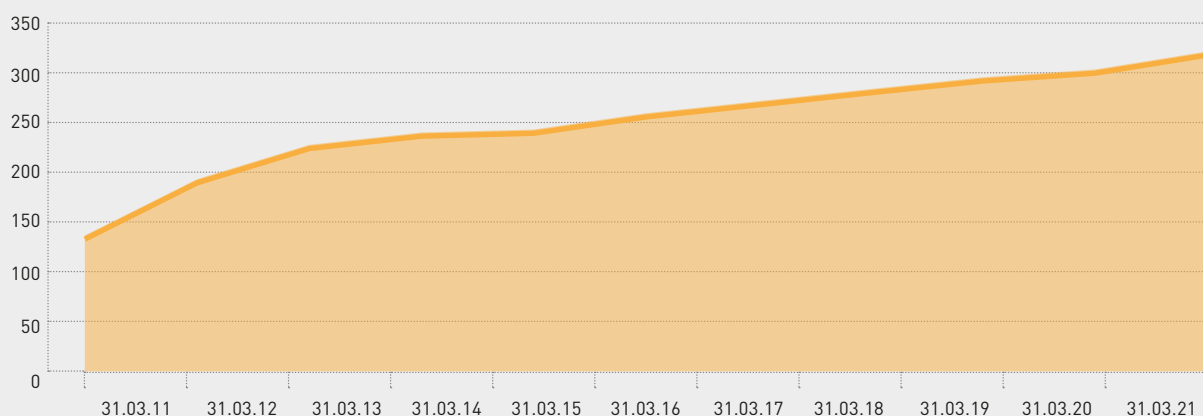
PERFORMANCE STREETBOX REAL ESTATE FUND	31.03.2021	31.03.2020	Depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Streetbox Real Estate Fund	12.15%	25.19%	284.24%
SXI Real Estate® Funds TR	15.26%	7.42%	110.37%

ÉVOLUTION ENTWICKLUNG

	Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable Nettoinventarwert eines Anteils per Ende Rechnungsperiode CHF	Parts en circulation Anteile im Umlauf	Fortune nette du fonds en millions Nettofonds- vermögen in Mio. CHF	Distribution résultat net par part Ausschüttung des Nettoertrags pro Anteil CHF	Distribution gain en capital par part Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil CHF	Distribution totale par part Ausschüttung total CHF
31.03.11	136.50	210'400	28.75	0.00	0.00	0.00
31.03.12	193.00	350'566	67.75	0.00	2.50	2.50
31.03.13	227.50	350'666	79.70	4.00	2.00	6.00
31.03.14	239.90	350'666	84.12	5.00	4.00	9.00
31.03.15	242.85	350'666	85.16	5.60	5.60	11.20
31.03.16	259.20	350'666	90.90	6.50	6.50	13.00
31.03.17	271.30	409'110	111.01	5.50	8.50	14.00
31.03.18	283.50	409'110	115.99	7.50	7.00	14.50
31.03.19	295.30	429'565	126.85	6.40	8.40	14.80
31.03.20	303.15	429'565	130.21	8.80	6.10	14.90
31.03.21	321.45	429'565	137.99	11.65	3.35	15.00

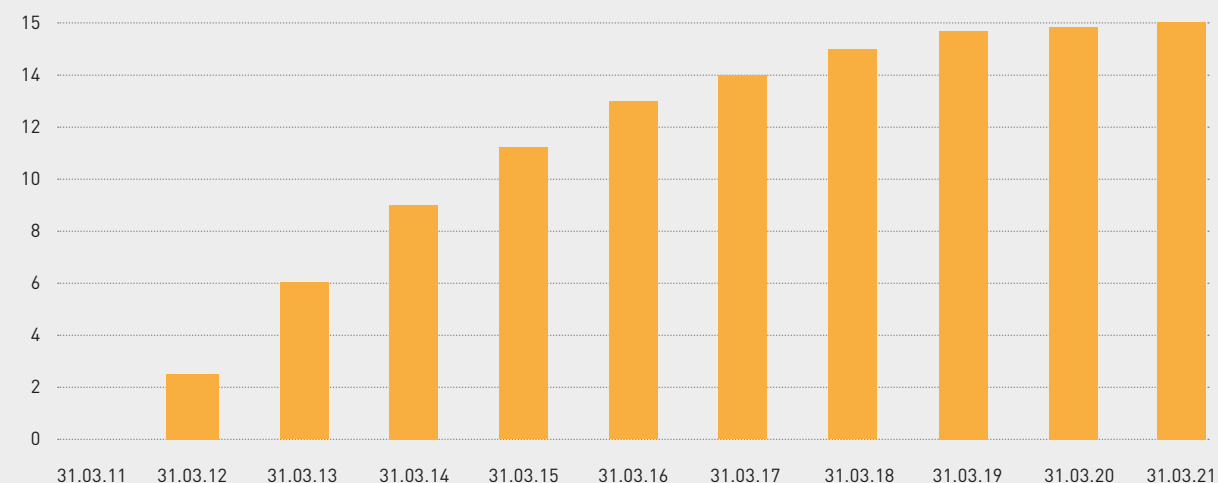
Évolution valeur nette d'inventaire
Entwicklung des Nettoinventarwerts

en mio. CHF
in Mio. CHF



Distribution totale par part
Ausschüttung total pro Anteil

en CHF
in CHF



COMPTE DE FORTUNE

VERMÖGENSRECHNUNG

	31.03.2021 CHF	31.03.2020 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	731'303.79	1'983'116.42
Immeubles divisés en : / Grundstücke aufgeteilt in:		
– Immeubles à usage commercial – Kommerziell genutzte Liegenschaften	208'210'000.00	176'255'000.00
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction – Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	3'410'000.00	20'685'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	211'620'000.00	196'940'000.00
– Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	1'569'727.48	2'421'217.94
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	213'921'031.27	201'344'334.36
Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
– Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	7'933'000.00	13'148'500.00
– Autres engagements à court terme / Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'088'664.36	5'776'191.52
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	57'533'000.00	46'124'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	145'366'366.91	136'295'642.84
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-7'272'650.00	-6'081'133.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	138'093'716.91	130'214'509.84
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	01.04.20 – 31.03.21 CHF	01.04.19 – 31.03.20 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	130'214'509.84	126'849'538.81
Distribution / Ausschüttung	-6'400'518.50	-6'357'562.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	14'279'725.57	9'722'533.03
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	138'093'716.91	130'214'509.84
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	01.04.19 – 31.03.20 CHF	01.04.19 – 31.03.20 CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	429'565	429'565
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice Stand am Ende des Rechnungsjahres	429'565	429'565
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période, arrondie à CHF 0,05 Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,05	321.45	303.15

COMPTE DE RÉSULTAT

ERFOLGSRECHNUNG

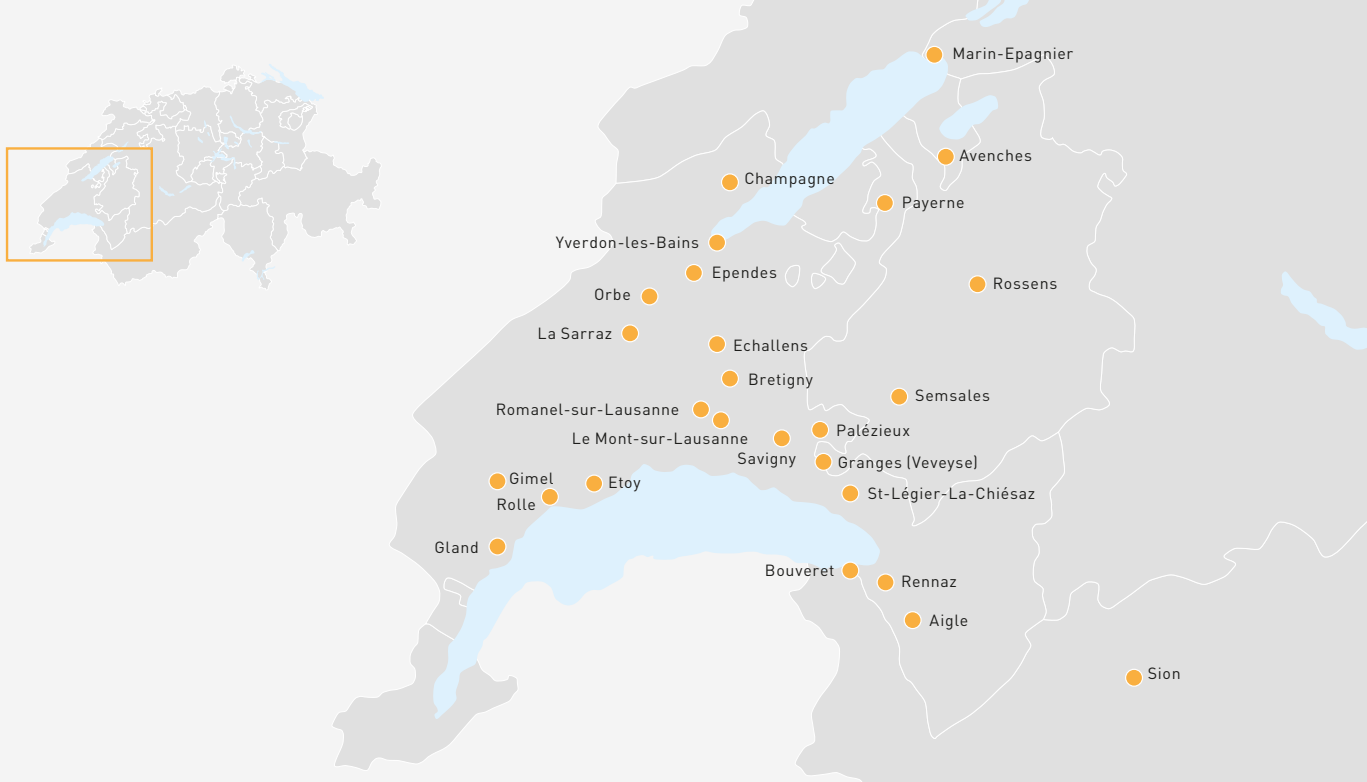
	01.04.20 – 31.03.21 CHF	01.04.19 – 31.03.20 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	10'266'877.70	9'912'162.20
Autres revenus / Übrige Erträge	3'144.55	766'340.00
Total des revenus, dont à déduire		
Total Erträge abzüglich	10'270'022.25	10'678'502.20
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	806'702.16	758'324.45
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	170'611.90	529'463.95
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	700'638.75	890'054.45
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	309'163.00	361'793.60
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	297'967.65	326'304.55
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	750'886.00	916'278.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	165'263.63	117'232.50
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen:		
- A la direction / an die Fondsteitung	1'340'202.03	1'155'528.55
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	126'429.67	63'238.19
Autres charges / Sonstiger Aufwand	75'018.43	168'433.18
Total des charges / Total Aufwand	4'742'883.22	5'286'651.42
Résultat net / Nettoertrag	5'527'139.03	5'391'850.78
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	3'348'118.61	3'045'246.96
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	-431'531.00	-377'739.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	8'443'726.64	8'059'358.74
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	7'027'515.93	1'676'318.29
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'191'517.00	-13'144.00
Résultat total / Gesamterfolg	14'279'725.57	9'722'533.03
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	5'527'139.03	5'391'850.78
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	2'916'587.61	2'667'507.96
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	1'612'107.79	429.01
Report de gain en capital de l'exercice précédent Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	4'539'571.37	449'2409.91
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	14'595'405.80	12'552'197.66
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	5'004'432.25	3'780'172.00
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	1'439'042.75	2'620'346.50
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	6'443'475.00	6'400'518.50
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	2'134'814.57	1'612'107.79
Gain en capital / Kapitalgewinn	6'017'116.23	4'539'571.37
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	8'151'930.80	6'151'679.16

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

IMMOBILIENINVENTAR

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

			Prix de revient Gestehungs- kosten CHF	Valeur véonale Verkehrs- wert CHF	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttomiet- einnahmen ¹ CHF	Total vacant Leerstände gesamt
	Canton / Kanton	Localité / Adresse / Ort / Adresse				
FR	Fribourg / Freiburg	Granges (Veveyse)				
		Route de Pra Charbon	3'859'836	4'539'000	180'783	40.23%
		Rossens				
		² Chemin de Combernesse 4	2'711'408	3'845'000	245'970	3.39%
		Semsaies				
		² Route de la Broye 61 et 79	4'960'436	7'369'000	436'405	8.45%
NE	Neuchâtel / Neuenburg	Marin-Epagnier				
		Route des Helvétès 2	4'364'570	5'401'000	314'800	14.01%
VD	Vaud / Waadt	Aigle				
		² Champex (Route des Marais 17 et 19)	5'768'304	8'068'000	450'073	11.31%
		Avenches				
		² Route de la Plaine 28	3'230'211	5'059'000	289'211	24.21%
		Bretigny				
		Aux Champs de l'Air	8'937'363	10'250'000	93'793	83.12%
		Champagne				
		² Chemin de Pra 21-23	5'600'318	7'883'000	462'943	13.36%
		Echallens				
		Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'336'000	345'000	0.00%
		² Chemin de la Clopette 33	5'897'188	9'572'000	539'023	0.25%
		Ependes				
		² Chemin des Serres 13	1'340'747	1'794'000	72'551	31.51%
		Etoy				
		En Courta Rama	6'574'009	9'203'000	530'483	0.65%
		Gimel				
		² Route de Longirod 11	2'339'029	3'151'000	191'076	5.39%
		Gland				
		² Chemin du Vernay 72-74	6'805'871	12'700'000	628'053	1.90%
		La Sarraz				
		La Foule	6'940'332	7'433'000	32'381	72.96%
		Le Mont-sur-Lausanne				
		Chemin de Budron D6	3'026'817	3'787'000	209'755	1.17%
		² Chemin de Longeraie 101-103	7'412'619	14'100'000	792'262	0.59%
		Orbe				
		² Chemin de Passon 2	2'609'584	4'500'000	257'723	1.71%
		Palézieux				
		² Route de Granges 1H-11	3'554'432	5'755'000	337'017	2.13%
		Payerne				
		² Z.I Champ Cheval 2	4'047'185	6'524'000	355'613	1.15%
Rennaz						
² Route du Bey 6	3'394'894	5'607'000	278'650	9.78%		
Rolle						
Chemin des Cruz 3	9'502'329	11'480'000	7'160	0.00%		
Romanel-sur-Lausanne						
² Chemin de l'Orio 30A	7'759'096	10'130'000	665'085	0.00%		
Savigny						
² Chemin de Geffry 7-9-11	4'884'571	8'848'000	501'430	0.12%		
St-Légier-La-Chiésaz						
Route Industrielle 2 - Rio Gredon 2	6'823'575	9'473'000	647'355	15.23%		
Yverdon-les-Bains						
² Route des Champs-Lovats 11-13	4'550'639	7'981'000	437'360	1.37%		
VS	Valais / Wallis	Bouveret				
		² Route des Iles 60-62	3'121'425	4'702'000	293'125	2.62%
		Sion				
		² Des Joncs 105 A et B-107-109	8'276'381	12'720'000	671'805	5.34%
Totaux						
Total			143'332'413	208'210'000	10'266'878	10.96%



**TERRAINS À BÂTIR, Y.C. LES BÂTIMENTS
À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION**
BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCH-
OBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Canton / Kanton	Localité / Adresse / Ort / Adresse	Prix de revient Gestehungskosten CHF	Valeur vénale Verkehrswert CHF	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹ CHF	Total vacant Leerstände gesamt
VD	Vaud/Waadt Champagne 2 En Praz	3'634'737	3'410'000	0	0.00%
Totaux	Total	3'634'737	3'410'000	0	0.00%

**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	143'332'413	208'210'000	10'266'878	10.96%
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	3'634'737	3'410'000	0	0.00%
Totaux	Total	146'967'150	211'620'000	10'266'878 10.96%

¹ du 01.04.2020 au 31.03.2021 / vom 01.04.2020 bis 31.03.2021

² Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs / Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen:
Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs. / Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietertrag.

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 von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

LISTE DES ACHATS ET VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

ACHATS / KÄUFE

Immeubles achetés Gekaufte Immobilien

VD	Vaud/Waadt	Rolle Chemin des Cruz 3
-----------	------------	-----------------------------------

VENTES / VERKÄUFE

Boxes vendus Verkaufte Boxen

		Box n° Boxen-Nr.	Places de parc n° Parkplatz-Nr.
FR	Fribourg / Freiburg	Granges (Veveyse) Route de Pra Charbon	49 52, 62
		Semsaies Rte de la Broye 61 et 79	6 23 94 43
VD	Vaud/Waadt	Avenches Route de la Plaine 28	12, 13, 33 29 12, 13, 39 32
		Bretigny Aux Champs de l'Air	8, 12, 16 9 10 11 29, 30, 31, 32 41, 42 50, 51 54, 55 56 60 61 62 63 64, 65 13, 17, 25 7, 14 8, 15 9, 16 47, 50, 51, 52, 95 28, 30 60, 61 68, 69 71, 72 79, 80 81, 82 83, 84 85, 86 87, 88, 89
		Champagne Chemin de Pra 21-23	61 62, 63 121, 130 116, 118, 132, 133
		La Sarraz La Foule	9, 10, 11, 12 15, 16 28, 29, 30 39, 40 42, 43 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 29, 30, 31 58, 59, 93, 94, 95 66, 67 72, 73, 74, 75
		Yverdon-les-Bains Route des Champs-Lovats 11-13	4 13
VS	Valais/Wallis	Sion Des Joncs 105 A et B-107-109	36 BY

IMMEUBLES VENDUS / VERKAUFTE IMMOBILIEN

Aucun vente sur la période sous revue.

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au Kapital per 31.03.2020 CHF	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au Kapital per 31.03.2021 CHF
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)						
1.00%	12.04.2019	09.04.2020	3'283'000	0	3'283'000	0
1.00%	20.09.2018	20.09.2020	1'690'000	0	1'690'000	0
1.10%	28.11.2018	28.11.2020	3'000'000	0	3'000'000	0
1.00%	12.01.2020	12.01.2021	2'174'000	0	2'174'000	0
1.00%	12.01.2020	12.01.2021	1'550'500	0	1'550'500	0
1.00%	12.01.2020	12.01.2021	651'000	0	651'000	0
1.00%	20.01.2020	20.01.2021	800'000	0	800'000	0
0.75%	09.04.2020	09.04.2021	0	3'283'000	0	3'283'000
1.00%	15.07.2019	15.07.2021	3'000'000	0	0	3'000'000
1.00%	15.07.2019	15.07.2021	1'775'000	0	125'000	1'650'000
0.90%¹			17'923'500	3'283'000	13'273'500	7'933'000

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)						
1.00%	04.11.2019	04.11.2022	500'000	0	0	500'000
1.00%	04.11.2019	04.11.2022	500'000	0	0	500'000
1.30%	12.03.2018	12.03.2023	4'351'000	0	75'000	4'276'000
1.20%	14.12.2018	14.12.2023	1'840'000	0	55'000	1'785'000
1.10%	12.04.2019	12.04.2024	5'426'000	0	192'000	5'234'000
2.00%	28.04.2015	28.04.2024	1'960'000	0	70'000	1'890'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	915'000	0	0	915'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	205'000	0	35'000	170'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	1'015'000	0	0	1'015'000
1.00%	22.12.2019	22.12.2024	2'500'000	0	0	2'500'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'687'500	0	35'000	1'652'500
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'110'000	0	20'000	1'090'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'977'500	0	35'000	2'942'500
1.28%¹			24'987'000	0	517'000	24'470'000

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au Kapital per 31.03.2020 CHF	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au Kapital per 31.03.2021 CHF
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)						
1.72%	10.11.2017	09.11.2026	11'000'000	0	0	11'000'000
1.70%	24.04.2017	24.04.2027	800'000	0	10'000	790'000
1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'445'000	0	60'000	3'385'000
1.05%	05.03.2018	05.03.2030	1'117'000	0	0	1'117'000
1.10%	08.07.2020	08.07.2030	0	5'800'000	90'000	5'710'000
1.00%	20.09.2020	20.09.2030	0	1'690'000	0	1'690'000
1.00%	28.11.2020	28.11.2030	0	3'000'000	0	3'000'000
1.00%	12.01.2021	12.01.2031	0	2'144'000	10'000	2'134'000
1.00%	12.01.2021	12.01.2031	0	1'550'500	0	1'550'500
1.00%	12.01.2021	12.01.2031	0	417'750	13'750	404'000
1.00%	20.01.2021	20.01.2031	0	800'000	0	800'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	0	730'500	0	730'500
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	0	105'000	0	105'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	0	77'000	0	77'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	0	505'000	0	505'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	0	82'500	17'500	65'000
1.35%¹			16'362'000	16'902'250	201'250	33'063'000
1.27%¹			59'272'500	20'185'250	13'991'750	65'466'000

¹ Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

INFORMATIONS SUR LES TAUX EFFECTIFS 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	1.50%	1.02%
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	2.00%	1.46%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	2.90%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.52%

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 cédulas hypothécaires non gagées (par cédula) 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 3'247'256.90

STREETBOX, BRETIGNY, AUX CHAMPS DE L'AIR (VD)





INDICATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ECONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIERE

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

Une évaluation de l'impact de la crise sanitaire qui ébranle aujourd'hui encore notre vie quotidienne a été présentée dans notre rapport de clôture annuelle au 31 mars 2020. Cette analyse faisait état de scénarios « worst-case » et « best-case » qui faisaient apparaître respectivement, une perte de loyer de CHF 210'334.-, soit 2.1% des revenus totaux et de CHF 56'565.-, soit 0.6% des revenus totaux.

Les hypothèses qui avaient été retenues pour ces deux scénarios étaient les suivantes :

- « worst-case » : demandes effectives de baisse de loyer transmises par les locataires.
- « best-case » : demandes effectives de baisse de loyer transmises par les locataires remplissant plusieurs conditions cumulatives (notamment activité directement touchée par l'Ordonnance 2 COVID-19 du 13 mars 2020, loyer à jour au 31 mars 2020, etc.).

En date du 30 septembre 2020, les scénarios « worst-case » et « best-case » affichaient les résultats suivants :

Les pertes de loyer effectives et directement imputables aux conventions COVID signées entre le 01.04.2020 et le 31.03.2021 (décision favorable du canton) s'élèvent à CHF 9'144.-, ce qui représente 0.08% des revenus facturés. A noter qu'il n'y a eu aucune autre réduction de loyer accordée en dehors des conventions COVID.

Deux demandes d'aménagement de loyer pour deux locataires louant trois et cinq boxes représentant respectivement un loyer net mensuel de CHF 4'650.- et CHF 5'500.- sont en cours de négociation. Face à l'incertitude des décisions du Conseil Fédéral pour la réouverture des commerces, le gestionnaire du fonds et les locataires ont décidé de faire le point à fin juin 2021.

INFORMATIONEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

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

Eine Auswertung der Auswirkungen der Gesundheitskrise, die immer noch unser tägliches Leben beeinträchtigt, wurde in unserem Jahresabschlussbericht per 31. März 2020 dargestellt. Diese Analyse umfasste «Worst-Case»- und «Best-Case»-Szenarien, die einen Mietverlust von CHF 210'334.-, d.h. 2.1% der Gesamterträge, und CHF 56'565.-, d.h. 0.6% der Gesamterträge, ergaben.

Die für diese beiden Szenarien verwendeten Annahmen waren wie folgt:

- «Worst-Case»: tatsächliche Anträge auf Mietminderung, die von Mietern eingereicht wurden.
- «Best-Case»: tatsächliche Mietminderungsanträge von Mietern, die mehrere kumulative Bedingungen erfüllen (insbesondere Tätigkeit, die direkt von der Verordnung 2 COVID-19 vom 13. März 2020 betroffen ist, bisherige Miete per 31. März 2020 usw.).

Per 30. September 2020 zeigten die «Worst-Case»- und «Best-Case»-Szenarien die folgenden Ergebnisse:

Die tatsächlichen Mietausfälle, die direkt auf die zwischen dem 01.04.2020 und dem 31.03.2021 abgeschlossenen COVID-Verträge zurückzuführen sind (positiver Entscheid des Kantons), belaufen sich auf CHF 9'144.-, was 0.08% der fakturierten Mieteinnahmen entspricht. Es ist zu beachten, dass ausserhalb der COVID-Vereinbarungen keine weiteren Mietsenkungen gewährt wurden.

Zwei Anträge auf Mietanpassung für zwei Mieter, welche drei und fünf Boxen mieten, was einer monatlichen Nettomiete von CHF 4'650.- bzw. CHF 5'500.- entspricht, werden derzeit verhandelt. Angesichts der Ungewissheit über die Entscheidungen des Bundesrates bezüglich der Wiedereröffnung der Geschäfte haben die Vermögensverwalterin und die Mieter beschlossen, Ende Juni 2021 Bilanz zu ziehen.

Le gestionnaire du fonds confirme que l'impact d'un éventuel arrangement de paiement de ces deux loyers sur les revenus seraient nuls et reste confiant à ce stade en la grande résistance du portefeuille et en sa capacité à délivrer le dividende attendu par les investisseurs.

Die Vermögensverwalterin bestätigt, dass die Auswirkung einer möglichen Zahlungsvereinbarung für diese beiden Mieten auf die Erträge sehr unwesentlich wäre. Die Vermögensverwalterin ist zu diesem Zeitpunkt weiterhin zuversichtlich, dass das Portfolio widerstandsfähig ist und sie die von den Anlegern erwartete Dividende bestätigen kann.

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, hormis les fonds de rénovation PPE payés régulièrement.

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 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.

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.

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Mit Ausnahme der regelmässig an den Renovationsfonds bezahlten Beiträge für Stockwerkeigentum wurde kein Betrag für künftige Reparaturen verwendet.

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 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.

Méthode de Wüest Partner AG

Wüest Partner AG utilise la méthode 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, avec la prise en compte d'une valeur résiduelle de manière implicite. 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, mais implique l'utilisation de taux d'escompte en termes réels, plus bas que ceux utilisés dans d'autres méthodes (termes nominaux).

La détermination du taux d'escompte applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner AG 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'escompte 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.).

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.62% au minimum et de 5.53% au maximum.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.98%.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet die «Discounted Cash Flow» Methode für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cash-flows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt, unter impliziter Berücksichtigung eines Residualwertes. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeithorizont aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat, aber gleichzeitig auch die Anwendung von realen Diskontsatzes bedeutet, die niedriger sind als diejenigen, die bei anderen Methoden zur Anwendung kommen (nominal).

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes spiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos wider. 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) sowie der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) festgelegt.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 4.62% und 5.53%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.98%

MODIFICATIONS DU CONTRAT DE FONDS

SOLUFONDS SA, en tant que direction du fonds de placement de droit suisse **Streetbox Real Estate Fund** relevant du type « fonds immobiliers » et la Banque Cantonale Vaudoise, en tant que banque dépositaire du fonds, informent les investisseurs des modifications apportées au contrat de fonds en vigueur en mars 2021.

Modifications dans le préambule (1^{ère} partie) :

4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts suivants, permanents et indépendants, chargés des estimations :

- Wüest Partner AG, à Zurich et à la succursale à Genève, personnes responsables : M. Vincent Clapasson et M. Hervé Froidevaux

5.2.1. Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce

[...]

Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire.

[...]

5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17 ch. 4 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire au maximum 3.5%

Déduction de la valeur d'inventaire au maximum 3.5%

ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS

SOLUFONDS SA, als Fondsleitung des Schweizerischen Anlagefonds **Streetbox Real Estate Fund** der Art «Immobilienfonds», und die Banque Cantonale Vaudoise, als Depotbank des Fonds, informieren die Investoren über die vorgenommenen Änderungen am Fondsvertrag vom März 2021.

Änderungen im Fondsvertrag (1. Teil):

4.3 Schätzungsexperte

Mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde hat die Fondsverwaltungsgesellschaft die folgenden ständigen, unabhängigen Experten mit der Durchführung der Schätzungen beauftragt:

- Wüest Partner AG, Niederlassung Zürich und Genf, verantwortliche Personen: Herr Vincent Clapasson und Herr Hervé Froidevaux

5.2.1. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen und für den Handel

[...]

Bei der Ausgabe werden dem Nettoinventarwert die Nebenkosten (Übertragungsgebühren, Notargebühren, Börsenmaklergebühren, Vergütungen usw.) hinzugerechnet, die dem Immobilienfonds bei der Anlage des eingezahlten Betrages im Durchschnitt entstehen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten abgezogen, die dem Immobilienfonds beim Verkauf des jeweiligen Anteils der Anlagen des zurückgenommenen Anteils entstanden sind.

[...]

5.3.1 Vom Anleger zu zahlende Vergütungen und Nebenkosten

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrages)

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds durch die Anlage des eingezahlten Betrages oder den Verkauf von Anlagen entstehen (§ 17 Abs. 4 des Fondsvertrages)

Aufschlag auf den Nettoinventarwert maximal 3.5%

Abzug vom Nettovermögenswert maximal 3.5% des Nettoinventarwerts

Modifications dans le contrat de fonds (2ème partie) :
§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

[...]

3. Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux appliqué est indiqué dans le prospectus et le prospectus simplifié.

La version en vigueur du prospectus avec contrat de fonds intégré est celle du mois de mars 2021.

Änderungen im Fondsvertrag (Teil 2):
§ 18 Vom Investor zu tragende Vergütungen und Nebenkosten

[...]

3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen belastet die Fondsleitung dem Fondsvermögen auch die durchschnittlichen Nebenkosten, die dem Immobilienfonds durch den Verkauf des jeweiligen Anteils der Anlagen des zurückgenommenen Anteils entstehen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der angewandte Satz ist im Prospekt und im vereinfachten Prospekt angegeben.

Die aktuelle Version des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag ist die von März 2021.



Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds de Streetbox Real Estate Fund

Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placement Streetbox Real Estate Fund comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4-5 et 8 à 25) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 mars 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

*PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone: +41 58 792 91 00, Téléfax: +41 58 792 91 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Julien Riguet

Genève, 2 juillet 2021

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.



Solufonds SA | Rapport abrégé de la société d'audit au Conseil d'administration de la direction de fonds

PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64
CH-1020 Renens
+41 21 651 64 30
info@procimmo.ch
www.procimmo.ch