2022 STREETBOX REAL ESTATE FUND

HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2022

procimmo

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).

Solutions & Funds 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 Agglomerationen 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.

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalter	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager Streetbox	Pascal Linh
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich und Zweigniederlassung Genf Vincent Clapasson François-Xavier Favre
Immobilienverwaltung	Die buchmässige Liegenschaftsverwaltung wurde an Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly übertragen.

GESCHÄFTSBERICHT PROCIMMO SA PER 30.09.2022

Ergebnis

Der Streetbox Real Estate Fund schliesst sein erstes Halbjahr per 30. September 2022 erneut mit einem sehr positiven Resultat ab.

Die Anlagerendite über zwölf Monate berechnet bleibt mit 9.75% (10.37% per 30. September 2021) auf einem hohen Niveau, während die Eigenkapitalrendite (ROE) bei 9.29% (9.84% per 30. September 2021) liegt.

Die Mieteinnahmen sind um +6.44% angestiegen (+CHF 359'541.- im Vergleich per 30. September 2021). Sie belaufen sich auf CHF 5'945'651.-. Per 30. September 2022 wurden 20 Boxen verkauft, was den Prognosen der Vermögensverwalterin entspricht.

Ein weiterer positiver Punkt: Die Mietausfallrate konnte auf 8.13% gesenkt werden, gegenüber 10.11% per 30. September 2021.

Der Gesamterfolg liegt bei CHF 3'223'771.- (gegenüber CHF 4'597'680.- per 30. September 2021). Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) beträgt 60.86% (68.78% per 30. September 2021).

Am Ende der abgelaufenen Berichtsperiode (01.04.2022 - 30.09.2022) beläuft sich der Nettoinventarwert des Fonds auf CHF 331.54 pro Anteil, gegenüber CHF 317.20 per 30. September 2021.

Die Fremdfinanzierungsquote per 30. September 2022 beträgt 31.05% (31.82% per 30. September 2021).

Das Gesamtvermögen des Fonds steigt auf CHF 220'523'299.- an und das Nettofondsvermögen erhöht sich ebenfalls und beläuft sich per 30. September 2022 auf CHF 142'416'375.-.

Rückblick auf die vergangenen sechs Monate (01.04.2022 – 30.09.2022)

Im ersten Semester des laufenden Geschäftsjahres wurde ein zweiter Streetbox-Standort in der Gemeinde Champagne (VD) mit insgesamt vierzig neuen modularen Hallen für den Verkauf und die Vermietung übergeben. Dank einer durchschlagenden Geschäftsstrategie war die Vermarktung dieses Standorts ein voller Erfolg. Per 30. September 2022 konnte bereits für mehr als die Hälfte der Räumlichkeiten ein Käufer gefunden werden, wobei siebzehn Boxen verkauft und acht Einheiten gemietet wurden. Die Vermögensverwalterin erwartet per 31. März 2023 eine Auslastung von 100%.

Einschliesslich der Verkäufe der Boxen am Standort Champagne 2 (VD) hat die Vermögensverwalterin in den vergangenen sechs Monaten 20 Verkäufe getätigt. Zwei Einheiten stehen noch auf dem Gelände von Champagne 2 (VD) zum Kauf zur Verfügung.

Die Vermögensverwalterin hat im zweiten Jahr in Folge einen ESG-Bericht über das Nachhaltigkeitsmanagement erstellt. Dieser Bericht gibt auch einen Überblick über den Energieverbrauch und die CO2-Emissionen innerhalb des Streetbox-Portfolios. Der Streetbox Real Estate Fund weist erneut eine hervorragende Energieeffizienz auf, die unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass fast 90% der Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sind.

Ausblick

Nach der Erhöhung des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank achtet die Vermögensverwalterin besonders auf mögliche weitere Ankündigungen in den kommenden Monaten. Die Vermögensverwalterin beobachtet insbesondere aufmerksam eine allfällige Auswirkung auf die DCF-Bewertungen per 31. März 2023.

Die Vermögensverwalterin hat beschlossen, sich von zwei Liegenschaften in St-Légier-La Chiésaz (VD) und Romanel-sur-Lausanne (VD) zu trennen. Diese Entscheidung ermöglicht es ihr, die Aktivitäten im Immobilienbereich der «modularen Industriehallen» zu verstärken, indem sie sich auf die Entwicklung und Verwaltung von Gebäuden nach dem Streetbox-Konzept konzentriert.

Eine grössere Akquisition ist für Ende 2022 geplant. Es handelt sich um drei Streetbox-Hallen in Gland (VD), die sich in unmittelbarer Nähe der Autobahn befinden. Sie werden über 72 Boxen verfügen, die vollständig zur Vermietung bestimmt sind. Mit einem geschätzten Mietertrag von rund CHF 1'500'000.- pro Jahr wird der neue Streetbox-Standort in Gland 2 der wichtigste Standort des Portfolios sein.

Die Vermögensverwalterin hält an ihrem Ziel fest, den Anlegern langfristig eine attraktive Dividende ausschütten zu können. Die Strategie des Fonds und die Planung der finanziellen Verpflichtungen entsprechen diesem Ziel. So ist eine per 31. März 2023 höhere Dividende vorgesehen, welche ausgeschüttet werden kann.

KENNZAHLEN

		30.09.2022	30.09.2021
Gesamtfondsvermögen	CHF	220'523'298.90	213'699'216.56
Nettofondsvermögen	CHF	142'416'374.87	136'247'922.36
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	211'613'000.00	204'738'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	3'670'000.00	5'624'000.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.09.2020	429'565	CHF 129'902'868	CHF 302.40	N/A	N/A	N/A
30.09.2021	429'565	CHF 136'247'922	CHF 317.20	N/A	N/A	N/A
30.09.2022	429'565	CHF 142'416'375	CHF 331.54	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.09.2022	30.09.2021
Mietausfallrate	8.13%	10.11%
Fremdfinanzierungsquote	31.05%	31.82%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	60.86%	68.78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) [1]	0.88%	0.95%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) [1]	0.94%	0.89%
Eigenkapitalrendite (ROE) [1]	9.29%	9.84%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) [1]	6.18%	6.30%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	22.76%	66.46%
Anlagerendite [1]	9.75%	10.37%

Performance Streetbox Real Estate Fund

	Seit Bestehen des Fonds	30.09.2022	30.09.2021
Streetbox Real Estate Fund	215.49%	-15.27%	3.37%
SXI Real Estate® Funds TR	87.13%	-13.15%	5.99%

[1] Auf 12 Monaten gerechnet.

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.

VERMÖGENSRECHNUNG

	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'386'391.08	594'240.35
Grundstücke, aufgeteilt in :		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	211'613'000.00	204'738'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	3'670'000.00	5'624'000.00
Total Grundstücke	**215'283'000.00**	**210'362'000.00**
Sonstige Vermögenswerte	2'853'907.82	2'742'976.21
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**220'523'298.90**	**213'699'216.56**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	5'123'500.00	3'283'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'494'931.03	3'177'457.20
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	61'730'750.00	63'647'250.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**151'174'117.87**	**143'591'509.36**
Geschätzte Liquidationssteuern	-8'757'743.00	-7'343'587.00
Nettofondsvermögen	**142'416'374.87**	**136'247'922.36**

Veränderung des Nettofondsvermögens	**01.04.2022 30.09.2022 CHF**	**01.04.2021 30.09.2021 CHF**
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	145'679'034.90	138'093'716.91
Ausschüttung	-6'486'431.50	-6'443'475.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	3'223'771.47	4'597'680.45
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	**142'416'374.87**	**136'247'922.36**

Anzahl Aktien im Umlauf	**01.04.2022 30.09.2022**	**01.04.2021 30.09.2021**
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	429'565	429'565
Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	**429'565**	**429'565**
Nettoinventarwert pro Anteil	**331.54**	**317.20**

ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2022 30.09.2022 CHF	01.04.2021 30.09.2021 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	5'945'650.90	5'586'109.60
Übrige Erträge	18'732.00	18'443.30
Total Erträge abzüglich :	**5'964'382.90**	**5'604'552.90**
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	420'280.28	398'538.76
Unterhalt und Reparaturen	349'399.15	153'292.45
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
Liegenschaftsaufwand	722'880.65	216'830.71
Liegenschaftssteuern	138'841.00	154'581.50
Verwaltungsaufwand	104'423.10	160'766.25
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	242'453.25	235'003.50
Steuern auf Einkommen und Vermögen	568'601.00	375'000.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	47'004.35	51'068.79
Reglementarische Vergütungen :		
an die Fondsleitung	754'956.98	720'854.21
an die Depotbank	36'519.54	34'618.01
Ausschüttungskommission	32'432.16	32'217.37
Sonstiger Aufwand	47'489.56	77'457.21
Total Aufwand	**3'465'281.02**	**2'610'228.76**
Nettoertrag	**2'499'101.88**	**2'994'324.14**
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	1'197'696.40	1'200'930.84
Steuern auf Kapitalgewinne	-151'208.00	-150'116.36
Realisierter Erfolg	**3'545'590.28**	**4'045'138.62**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-158'815.81	623'478.83
Liquidationssteuern (Veränderung)	-163'003.00	-70'937.00
Gesamterfolg	**3'223'771.47**	**4'597'680.45**

IMMOBILIENINVENTAR

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Leerstände gesamt
FR	**Granges (Veveyse)**				
(2)	Route de Pra-Charbon 34A, 34B	3'520'856	4'332'000	135'950	0.26%
	Rossens				
(2)	Chemin de Combernesse 4	2'726'814	4'292'000	121'045	12.08%
	Semsales				
(2)	Rte de la Broye 61, 79	4'815'807	7'527'000	230'496	4.75%
NE	**Marin-Epagnier**				
	Route des Helvètes 2	4'364'570	5'648'000	172'110	8.34%
VD	**Aigle**				
(2)	Route de l'Industrie 13, 15	5'786'322	8'570'000	262'620	3.78%
	Avenches				
(2)	Route de la Plaine 28	2'982'412	5'032'000	148'764	1.16%
	Bretigny				
(2)	Route de Bottens 3	8'091'012	11'030'000	276'545	3.97%
	Champagne				
(2)	Chemin de Praz 21, 23	5'476'673	7'963'000	265'038	2.21%
	Echallens				
	Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'374'000	172'500	0.00%
(2)	Chemin de la Clopette 33	5'897'188	9'741'000	269'766	0.22%
	Ependes				
(2)	Chemin des Serres 13	1'201'543	1'728'000	56'640	0.53%
	Etoy				
(2)	En Courta Rama	6'688'558	9'741'000	261'450	2.19%
	Gimel				
(2)	Route de Longirod 11	2'394'111	3'197'000	91'024	7.56%
	Gland				
(2)	Chemin du Vernay 72, 74	6'816'626	13'100'000	325'590	2.16%
	La Sarraz				
(2)	Rue du Chêne 42, 44	5'003'613	5'905'000	190'064	3.21%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	Chemin de Budron D6	3'026'817	3'846'000	78'899	27.48%
(2)	Chemin de Longeraie 101, 103	7'426'992	14'630'000	377'945	6.53%
	Orbe				
(2)	Chemin de Passon 2	2'609'584	4'613'000	130'170	2.95%
	Palézieux				
(2)	Rte de Granges 1H, 1I	3'572'423	5'791'000	142'548	17.76%
	Payerne				
(2)	Z.I Champ Cheval 2	3'931'943	6'773'000	198'000	4.21%
	Rennaz				
(2)	Route du Bey 6	3'394'894	5'814'000	167'230	0.71%
	Rolle				
	Chemin des Cruz 3	9'599'697	11'850'000	320'340	2.70%
	Romanel-sur-Lausanne				
(2)	Chemin de l'Orio 30A	7'831'402	10'860'000	332'826	0.00%
	Savigny				
(2)	Chemin de Geffry 7, 9, 11	4'884'571	9'283'000	249'480	0.12%
	St-Légier-La-Chiésaz				
	Route Industrielle 2, Z.I. Rio Gredon 2	6'823'575	10'120'000	316'490	13.06%
	Yverdon-les-Bains				
(2)	Route des Champs-Lovats 11, 13	4'215'054	7'520'000	189'186	6.36%
VS	**Bouveret**				
(2)	Route des Iles 60, 62	3'121'425	4'853'000	142'750	0.21%

	Sion				
(2)	Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109	7'770'718	11'480'000	304'258	18.95%
Total		**139'014'442**	**211'613'000**	**5'929'723**	

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Leerstände gesamt
VD	**Champagne**				
	Chemin de Praz 19	3'783'489	3'670'000	15'928	87.25%
Total		**3'783'489**	**3'670'000**	**15'928**	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Leerstände gesamt
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	139'014'442	211'613'000	5'929'723	
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	3'783'489	3'670'000	15'928	
Total	**142'797'931**	**215'283'000**	**5'945'651**	**7.07%**

[1] Vom 01.04.2022 bis 30.09.2022
[2] Liegenschaften in Stockwerkeigentum

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen.
Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietertrag.

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.

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

Verkäufe

Verkaufte Boxen

Kanton	Ort		Datum[1]	Verkaufspreis CHF
VD	**Avenches**	**Route de la Plaine 28**		
		Box n° 16, Parkplatz 16	08.04.22	209'000.00
	Champagne	**Chemin de Praz 19**		
		Boxen n° 4, 5 et 6, Parkplätze 9, 10, 11, 12, 13 et 14	01.06.22	687'000.00
		Box n° 18, Parkplätze 37 et 38	01.06.22	229'000.00
		Box n° 36, Parkplätze 60, 61,62 et 63	01.06.22	249'000.00
		Boxen n° 37 et 38, Parkplätze 57 et 58	01.06.22	438'000.00
		Box n° 3, Parkplatz 8	07.06.22	219'000.00
		Box n° 23, Parkplatz 87	15.06.22	219'000.00
		Boxen n° 34 et 35, Parkplätze 64 et 65	15.06.22	438'000.00
		Box n° 33, Parkplatz 68	27.06.22	219'000.00
		Boxen n° 21 et 22, Parkplätze 90, 91, 92 et 93	30.06.22	457'900.00
		Box n° 7, Parkplätze 15 et 16	07.07.22	229'000.00
		Boxen n° 8 et 9, Parkplätze 17, 18, 19, et 20	07.07.22	458'000.00
	Champagne	**Chemin de Praz 21, 23**		
		Parkplätze 7 et 8	30.06.22	20'000.00
VS	**Uvrier**	**Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109**		
		Box n° 5, Parkplatz AP	30.06.22	197'700.00
		Box n° 56, Parkplatz BZ	31.08.22	177'700.00

[1] Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2022	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.09.2022
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
0.75%	09.04.2021	08.04.2022	3'283'000	0	3'283'000	0
1.00%	04.11.2019	29.07.2022	495'000	0	495'000	0
1.00%	04.11.2019	29.07.2022	500'000	0	500'000	0
1.00%	22.12.2019	29.07.2022	2'500'000	0	2'500'000	0
1.10%	08.07.2020	29.07.2022	4'798'000	0	4'798'000	0
1.00%	12.01.2021	29.07.2022	2'094'000	0	2'094'000	0
1.00%	12.01.2021	29.07.2022	253'000	0	253'000	0
1.00%	12.01.2021	29.07.2022	1'550'500	0	1'550'500	0
1.00%	20.01.2021	29.07.2022	800'000	0	800'000	0
1.00%	25.02.2021	29.07.2022	730'500	0	730'500	0
1.00%	25.02.2021	29.07.2022	105'000	0	105'000	0
1.00%	25.02.2021	29.07.2022	505'000	0	505'000	0
1.00%	25.02.2021	29.07.2022	77'000	0	77'000	0
1.00%	15.07.2021	29.07.2022	1'375'000	0	1'375'000	0
1.00%	15.07.2021	29.07.2022	3'000'000	0	3'000'000	0
1.00%	15.07.2021	29.07.2022	409'000	0	409'000	0
1.00%	15.07.2021	29.07.2022	2'632'250	0	2'632'250	0
1.00%	29.07.2022	04.11.2022	0	477'500	17'500	460'000
1.00%	29.07.2022	04.11.2022	0	500'000	0	500'000
1.30%	12.03.2018	12.03.2023	4'201'000	0	37'500	4'163'500
1.24% [1]			**29'308'250**	**977'500**	**25'162'250**	**5'123'500**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.20%	14.12.2018	14.12.2023	1'730'000	0	27'500	1'702'500
1.10%	12.04.2019	12.04.2024	4'851'000	0	268'500	4'582'500
2.00%	28.04.2015	28.04.2024	1'750'000	0	0	1'750'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	1'015'000	0	0	1'015'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	915'000	0	0	915'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	135'000	0	17'500	117'500
1.00%	29.07.2022	22.12.2024	0	2'500'000	0	2'500'000
0.85%	08.04.2022	08.04.2025	0	3'283'000		3'283'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'812'500	0	17'500	2'795'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'070'000	0	10'000	1'060'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'617'500	0	17'500	1'600'000
1.40%	29.07.2022	04.07.2025	0	1'072'500	0	1'072'500
1.40%	04.07.2022	04.07.2025	0	412'500	0	412'500
1.72%	10.11.2017	10.11.2026	11'000'000	0	0	11'000'000
1.70%	24.04.2017	24.04.2027	670'000	0	5'000	665'000
1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'325'000	0	30'000	3'295'000
1.43% [1]			**30'891'000**	**7'268'000**	**393'500**	**37'765'500**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.05%	06.03.2020	05.03.2030	1'117'000	0	0	1'117'000
1.00%	29.07.2022	08.07.2030	0	4'765'000	33'000	4'732'000
1.00%	20.09.2020	20.09.2030	1'690'000	0	0	1'690'000
1.00%	15.07.2021	28.11.2030	3'000'000	0	0	3'000'000
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	0	2'084'000	0	2'084'000
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	0	1'550'500	0	1'550'500
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	0	225'500	0	225'500
1.00%	29.07.2022	20.01.2031	0	800'000	0	800'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	0	67'000	0	67'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	0	730'500	0	730'500
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	0	105'000	0	105'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	0	505'000	0	505'000
1.00%	15.07.2021	15.07.2031	0	2'632'250	0	2'632'250

1.00%	29.07.2022	15.07.2031	0	1'350'000	0	1'350'000
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	0	392'750	16'250	376'500
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	0	3'000'000	0	3'000'000
1.00% [1]			**5'807'000**	**18'207'500**	**49'250**	**23'965'250**

1.26% [1]			**66'006'250**	**26'453'000**	**25'605'000**	**66'854'250**

[1] Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.50%	1.04% [1]
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	2.00%	2.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	1.76%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.50%
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Abzug vom Inventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

[1] Auf 12 Monaten gerechnet.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

CHF 160'000.00

ANHANG

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 Schätzungs-experten 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 Immobilien-sektor 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 Transaktions-kosten 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.

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten

Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.00% und 5.00%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.34%.