

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

2022



Rédaction / Redaktion

Procimmo SA, Renens

Images / Bilder

Procimmo SA, Renens

Graphisme / Grafik

m3 GmbH, Wetzikon, www.mdrei.ch

Imprimerie / Druck

Copyspeed Schmucki, Wetzikon

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
Annexe Anhang	20
Modifications du contrat de fonds Änderungen des Fondsvertrags	21
Rapport de la société d'audit Bericht der Revisionsstelle	22

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 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 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 Hypothekendarlehen, 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
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

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
Vincent Clapasson
François-Xavier Favre (depuis le 01.01.2022 / seit dem 01.01.2022)
Hervé Froidevaux (jusqu'au 31.12.2021 / bis zum 31.12.2021)

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 2022 à nouveau sur des résultats très positifs.

Le rendement de placement sur douze mois reste à un niveau très élevé de 10.67% (11.53% au 31 mars 2021), tandis que le rendement des fonds propres (ROE) est en léger recul et s'affiche à 10.16% (10.97% au 31 mars 2021).

Les revenus locatifs sont en hausse de +14.31% (+CHF 1'469'556.- par rapport au 31 mars 2021): ils s'élèvent à CHF 11'736'434.-. Le nombre de vente réalisée au 31 mars 2022 est de 31 boxes, en ligne avec les projections du gestionnaire du fonds.

Autre point positif: Le taux de perte sur loyer a pu être abaissé à un niveau record à 8.63% contre 12.64% au dernier exercice.

Le résultat total est en baisse et se trouve à CHF 14'028'793.- (contre CHF 14'279'726.- au 31 mars 2021). La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) est de 64.49% (68.97% au 31 mars 2021).

Au terme de l'exercice écoulé (01.04.2021 – 31.03.2022), la valeur nette d'inventaire (VNI) du fonds s'affiche à CHF 339.15 par part, contre CHF 321.45 au 31 mars 2021.

Le taux d'endettement à la clôture au 31 mars 2022 est de 30.27% (30.94% au 31 mars 2021).

La fortune totale du fonds progresse pour atteindre CHF 222'863'039.- et la fortune nette du fonds est également en hausse et s'affiche à CHF 145'679'035.- au 31 mars 2022.

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 2022 est de CHF 15.10 par part.

Rétrospective de l'année passée (du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022)

L'exercice écoulé a permis de finaliser la commercialisation des sites de Bretigny-sur-Morrens (VD) et de La Sarraz (VD) qui sont désormais entièrement loués.

Le site de Rolle (VD) a rencontré un franc succès commercial. Une stratégie de commercialisation efficace a rendu possible la location des 34 boxes du site en un temps record de moins de trois mois. L'excellente localisation géographique du site ainsi que le nombre de boxes proposés à la location sont autant de facteurs ayant favorisé la commercialisation.

Au niveau des ventes de boxes sur l'ensemble du portefeuille, la tendance observée lors de l'exercice précédent s'est poursuivie avec un intérêt marqué pour l'acquisition de halles, notamment au sein des sites de nouvelle génération. Le fonds boucle le présent exercice en ayant réalisé 31 ventes supplémentaires. Le gestionnaire du fonds est de nouveau en mesure de verser le dividende sur la base des revenus locatifs courus, raison pour laquelle les ventes

Ergebnis

Der Streetbox Real Estate Fund schliesst sein Geschäftsjahr per 31. März 2022 erneut mit einem sehr positiven Resultat ab.

Die Anlagerendite über zwölf Monate bleibt auf einem sehr hohen Niveau von 10.67% (11.53% per 31. März 2021), wobei die Eigenkapitalrendite (ROE) leicht rückläufig ist und bei 10.16% liegt (10.97% per 31. März 2021).

Die Mieteinnahmen steigen um +14.31% an (+CHF 1'469'556.- gegenüber dem 31. März 2021). Sie belaufen sich auf CHF 11'736'434.-. Die Anzahl der realisierten Verkäufe per 31. März 2022 liegt bei 31 Boxen und entspricht damit den Prognosen der Vermögensverwalterin.

Ebenfalls positiv: Die Mietausfallrate konnte auf ein Rekordtief von 8.63% gesenkt werden, verglichen mit 12.64% im letzten Geschäftsjahr.

Der Gesamterfolg ist rückläufig und beläuft sich auf CHF 14'028'793.- (gegenüber CHF 14'279'726.- per 31. März 2021). Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) beträgt 64.49% (68.97% per 31. März 2021).

Am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres (01.04.2021 – 31.03.2022) beziffert sich der Nettoinventarwert (NIW) des Fonds auf CHF 339.15 pro Anteil, gegenüber CHF 321.45 per 31. März 2021.

Die Fremdfinanzierungsquote beim Abschluss per 31. März 2022 beträgt 30.27% (30.94% per 31. März 2021).

Das Gesamtfondsvermögen wächst auf CHF 222'863'039.- an. Das Nettofondsvermögen steigt ebenfalls an und beläuft sich per 31. März 2022 auf CHF 145'679'035.-.

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. Somit beträgt die per 31. März 2022 ausgeschüttete Dividende CHF 15.10 pro Anteil.

Rückblick auf das vergangene Jahr (1. April 2021 bis 31. März 2022)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Vermarktung der Standorte Bretigny-sur-Morrens (VD) und La Sarraz (VD) abgeschlossen werden, die nun vollständig vermietet sind.

Der Standort in Rolle (VD) hat einen grossen kommerziellen Erfolg verzeichnet. Dank einer effizienten Vermarktungsstrategie konnten alle 34 Boxen des Standorts in einer Rekordzeit von weniger als drei Monaten vermietet werden. Die ausgezeichnete geografische Lage des Standorts sowie die Anzahl der zur Vermietung angebotenen Boxen waren weitere Faktoren, welche die Vermarktung begünstigten.

Bei den Verkäufen von Boxen über das gesamte Portfolio setzte sich der Trend aus dem Vorjahr fort, wobei ein starkes Interesse am Erwerb von Hallen, insbesondere an Standorten der neuen Generation, zu beobachten war. Der Fonds schliesst das aktuelle Geschäftsjahr mit 31 zusätzlichen Verkäufen ab. Die Vermögensverwalterin ist erneut in der Lage, die Dividende auf Basis der aufgelaufenen Mieteinnahmen auszuschütten, wes-

halb die Verkäufe von Boxen nicht mehr so dominant sind wie in den Vorjahren.

In Zuge der ESG-Strategie, welche der Streetbox Real Estate Fund seit 2015 weiterentwickelt hat, nutzte die Vermögensverwalterin das vergangene Geschäftsjahr, um weitere Dächer mit Photovoltaikanlagen auszustatten. So verfügen die Streetbox-Standorte Gimel (VD) und Ependes (VD) fortan über Solaranlagen, die aus 45 bzw. 36 Solarpanels bestehen und 33% bzw. 32% des Strombedarfs der jeweiligen Standorte erzeugen.

Der Streetbox Real Estate Fund verfügt nun an 23 von 25 Standorten über eine Photovoltaikanlage. Dies entspricht fast 89% der bedeckten Dachfläche, d.h. rund 70'100 m² mit Solarpanels bei rund 79'100 m² verfügbarer Fläche.

Ausblick

Im aktuellen Umfeld achtet die Vermögensverwalterin insbesondere darauf, ob die Leitzinsen wieder ansteigen. Daher wird die Verschuldungsquote streng überwacht. Kurzfristig strebt die Vermögensverwalterin eine schrittweise Senkung der Verschuldung an.

Darüber hinaus bleibt das Mietrisiko für den Streetbox Real Estate Fund angesichts der Konfliktsituation in der Ukraine vernachlässigbar. Die Vermögensverwalterin erwartet keine grösseren finanziellen Auswirkungen im folgenden Geschäftsjahr.

Der Bau des zukünftigen Streetbox-Standorts in Gland 2 (VD) blieb von der weltweiten Verknappung der Rohstoffversorgung verschont. Die Lieferfristen für die Hallen können gemäss dem vorgesehenen Zeitplan eingehalten werden. Die Vermögensverwalterin geht davon aus, dass die Hallen bereits im Januar 2023 in Betrieb genommen werden können. Darüber hinaus konnte die Vermögensverwalterin den Anstieg der Baupreise vorwegnehmen, indem sie viele wichtige Elemente, aus denen die Streetboxen bestehen, vorbestellt hat. Es wird nicht mit einem Anstieg der Baukosten infolge der angespannten Rohstoffversorgung gerechnet.

Der Streetbox-Standort Champagne 2 (VD) wird in der Vermarktungsstrategie des Fonds für das folgende Geschäftsjahr eine zentrale Rolle spielen. Die ersten Mietverträge treten Anfang April 2022 in Kraft und die Vermögensverwalterin rechnet mit einer Vermarktungsdauer von 18 Monaten. Alle 19 zum Verkauf stehenden Boxen wurden im vergangenen Berichtsjahr sehr schnell reserviert und die Eigentumsübertragungen sind in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022/2023 vorgesehen.

Im Frühjahr 2022 unterzeichnete der Streetbox Real Estate Fund einen Vertrag über einen Terminkauf eines 13'054 m² grossen Grundstücks in Milvignes (NE), der von der Erteilung einer Baugenehmigung abhängig ist. Das Grundstück befindet sich in der Industriezone «En Cottendart» und kann eine neue Halle mit 46 Boxen und einer Mietfläche von fast 5'300 m² beherbergen. Dieses neue Projekt wird es erlauben, das Wachstum des Fonds in den kommenden Jahren zu sichern.

CHIFFRES CLÉS KENNZAHLEN

	31.03.2022 CHF	31.03.2021 CHF
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	222'863'039.49	213'921'031.27
Fortune nette / Nettofondsvermögen	145'679'034.90	138'093'716.91
Valeur vénale des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	218'039'000.00	208'210'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	0.00	3'410'000.00

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 Nettofondsvermögen 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 Gesamtausschüttung CHF
31.03.2020	303.15	429'565	130'214'510.00	6.10	8.80	14.90
31.03.2021	321.45	429'565	138'093'717.00	3.35	11.65	15.00
31.03.2022	339.15	429'565	145'679'034.90	2.05	13.05	15.10

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

	31.03.2022	31.03.2021
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate	8.63%	12.64%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	30.27%	30.94%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64.49%	68.97%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{ref} (GAV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ref} (GAV))	0.91%	0.96%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{ref} (MV)) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ref} (MV))	0.89%	0.96%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	10.16%	10.97%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.87%	7.27%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	3.05%	2.86%
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	95.74%	90.54%
Agio/Disagion / Agio/Disagio	45.95%	63.32%
Rendement de placement / Anlagerendite	10.67%	11.53%

PERFORMANCE STREETBOX REAL ESTATE FUND

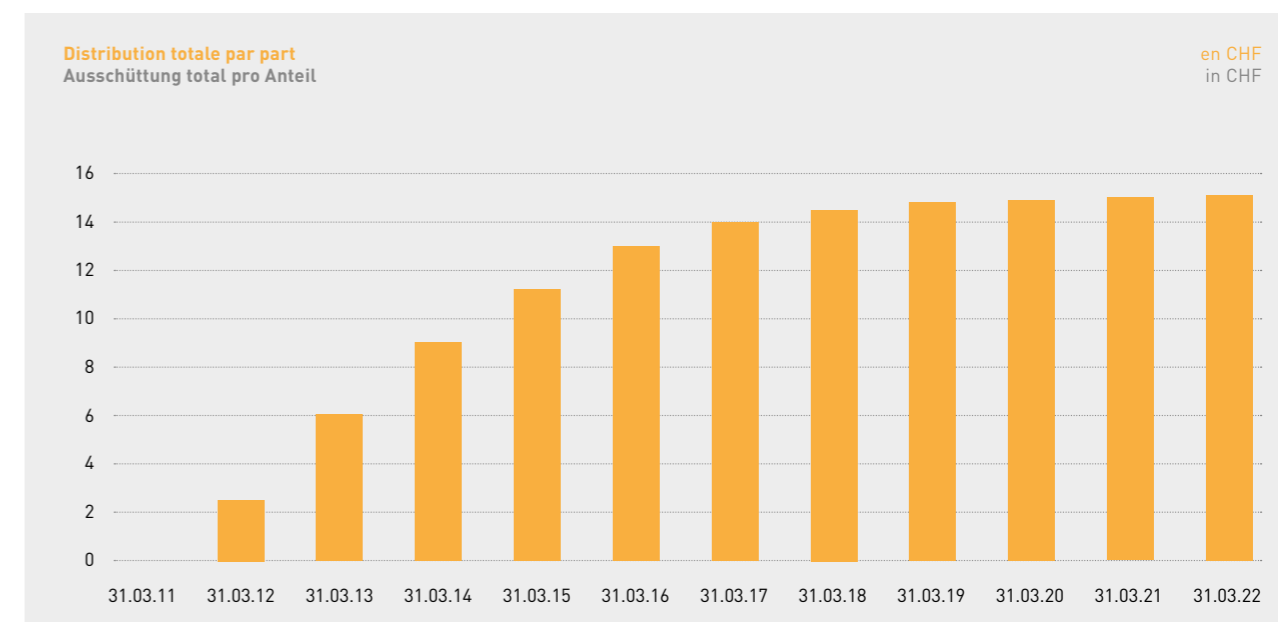
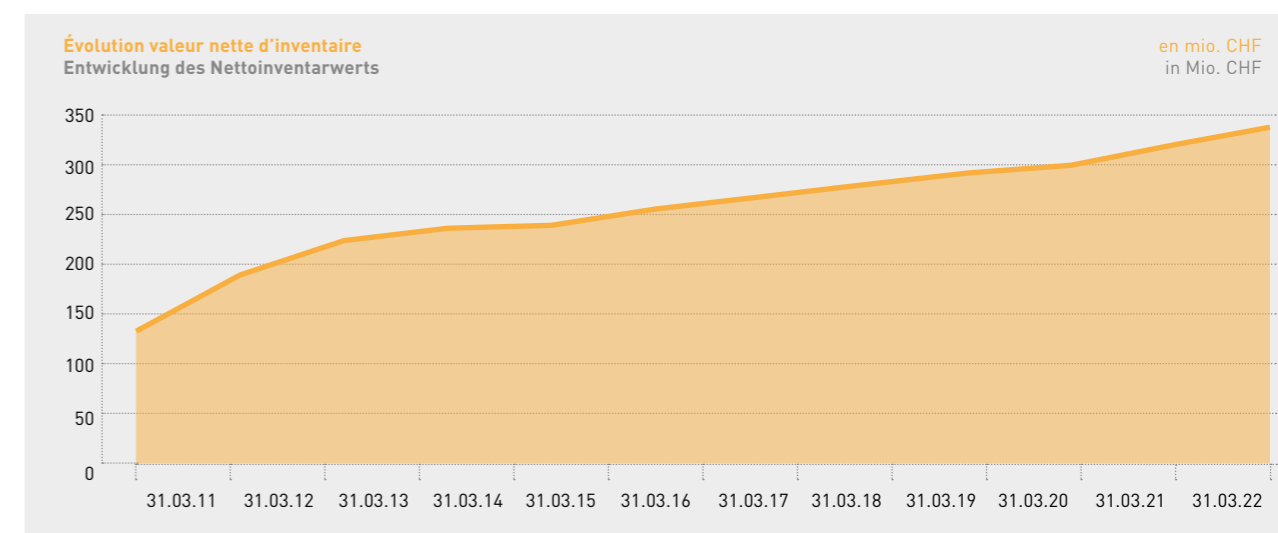
	31.03.2022	31.03.2021	Depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Streetbox Real Estate Fund	-3.09%	12.15%	272.37%
SXI Real Estate® Funds TR	2.41%	15.26%	115.45%

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.

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 Nettofondsvermögen 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	138.10	11.65	3.35	15.00
31.03.22	339.15	429'565	145.67	13.05	2.05	15.10



COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG

	31.03.2022 CHF	31.03.2021 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	2'300'293.25	731'303.79
Immeubles divisés en : / Grundstücke aufgeteilt in:		
- Immeubles à usage commercial - Kommerziell genutzte Liegenschaften	218'039'000.00	208'210'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction - Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0.00	3'410'000.00
Total des immeubles / Total Grundstücke	218'039'000.00	211'620'000.00
- Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	2'523'746.24	1'569'727.48
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	222'863'039.49	213'921'031.27
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	8'479'000.00	7'933'000.00
- Autres engagements à court terme / Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'583'014.59	3'088'664.36
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	57'527'250.00	57'533'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	154'273'774.90	145'366'366.91
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-8'594'740.00	-7'272'650.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	145'679'034.90	138'093'716.91
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	01.04.21 - 31.03.22 CHF	01.04.20 - 31.03.21 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	138'093'716.91	130'214'509.84
Distribution / Ausschüttung	-6'443'475.00	-6'400'518.50
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	14'028'792.99	14'279'725.57
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	145'679'034.90	138'093'716.91
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	01.04.21 - 31.03.22 CHF	01.04.20 - 31.03.21 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	339.15	321.45

COMPTE DE RÉSULTAT ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.21 - 31.03.22 CHF	01.04.20 - 31.03.21 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	11'736'433.70	10'266'877.70
Autres revenus / Übrige Erträge	27'809.30	3'144.55
Total des revenus, dont à déduire Total Erträge abzüglich	11'764'243.00	10'270'022.25
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	864'668.17	806'702.16
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	475'411.60	170'611.90
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	898'749.39	700'638.75
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	482'194.75	0.00 ¹
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	354'388.00	309'163.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	210'178.00	297'967.65
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	848'910.00	750'886.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	112'178.29	165'263.63
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen:		
- A la direction / an die Fondsleitung	1'436'769.47	1'340'202.03
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	69'168.79	126'429.67
- Commissions sur distribution / Ausschüttungskommission	32'217.37	0.00 ²
Autres charges / Sonstiger Aufwand	124'400.79	75'018.43
Total des charges / Total Aufwand	5'909'234.62	4'742'883.22
Résultat net / Nettoertrag	5'855'008.38	5'527'139.03
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	1'718'071.68	3'348'118.61
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	-213'232.00	-431'531.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	7'359'848.06	8'443'726.64
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	7'991'034.93	7'027'515.93
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'322'090.00	-1'191'517.00
Résultat total / Gesamterfolg	14'028'792.99	14'279'725.57
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	5'855'008.38	5'527'139.03
Übertragung auf das Konto für kumulierte Kapitalgewinne und -verluste		
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	1'504'839.68	2'916'587.61
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	2'134'814.57	1'612'107.79
Report de gain en capital de l'exercice précédent Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	6'017'116.23	4'539'571.37
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	15'511'778.86	14'595'405.80
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	5'605'823.25	5'004'432.25
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	880'608.25	1'439'042.75
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	6'486'431.50	6'443'475.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	2'383'999.70	2'134'814.57
Gain en capital / Kapitalgewinn	6'641'347.66	6'017'116.23
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	9'025'347.36	8'151'930.80

1 Au 31.03.2021 le montant pour l'attribution aux provisions pour débiteurs douteux était déduit des revenus locatifs.

Per 31.03.2021 wurde die Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren von den Mieteinnahmen abgezogen.

2 Au 31.03.2021 le montant des commissions de distribution était inclus dans le montant des rémunérations réglementaires versées à la Banque Dépositaire.

Per 31.03.2021 waren die Ausschüttungskommissionen in den reglementarischen Vergütungen an die Depotbank enthalten.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES IMMOBILIENINVENTAR

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Canton / Kanton	Localité / Adresse / Ort / Adresse	Prix de revient Gestehungskosten CHF	Valeur vénale Verkehrswert CHF	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttomiet-einnahmen ¹ CHF	Total vacant Leerstände gesamt	
FR Fribourg / Freiburg	² Granges (Veveyse) Route de Pra Charbon 34A et 34B	3'520'856	4'332'000	237'200	14.84%	
	Rossens					
	² Chemin de Combernesse 4 Semsales	2'718'793	4'292'000	260'290	5.47%	
	² Route de la Broye 61 et 79	4'815'807	7'527'000	470'752	5.18%	
	NE Neuchâtel / Neuenburg	Marin-Epagnier Route des Helvètes 2	4'364'570	5'648'000	368'173	2.55%
		VD Vaud / Waadt	Aigle			
	² Champex (Route des Marais 17 et 19) Avenches		5'786'322	8'570'000	533'855	2.44%
	² Route de la Plaine 28 Bretigny		3'109'591	5'033'000	296'243	4.84%
	² Route de Bottens 3 Champagne		7'834'702	10'190'000	433'710	26.44%
	² Chemin de Praz 19		6'422'087	6'865'000	995	98.42%
² Chemin de Praz 21-23 Echallens	5'496'673		7'963'000	509'776	6.06%	
Chemin de la Clopette 30	5'039'245		6'374'000	345'000	0.00%	
² Chemin de la Clopette 33 Ependes	5'897'188		9'741'000	539'382	0.25%	
² Chemin des Serres 13 Etoy	1'201'543		1'728'000	108'000	9.74%	
² En Courta Rama Gimel	6'684'151		9'741'000	530'500	0.77%	
² Route de Longirod 11 Gland	2'394'111	3'197'000	194'578	1.09%		
² Chemin du Vernay 72-74 La Sarraz	6'816'626	13'100'000	670'180	0.03%		
² Rue du Chêne 42-44 Le Mont-sur-Lausanne	5'003'613	5'905'000	214'748	45.04%		
Chemin de Budron D6	3'026'817	3'846'000	206'220	4.87%		
² Chemin de Longeraie 101-103 Orbe	7'418'971	14'630'000	807'242	0.88%		
² Chemin de Passon 2 Palézieux	2'609'584	4'613'000	254'360	5.18%		
² Route de Granges 1H-1I Payerne	3'554'432	5'791'000	324'100	8.37%		
² Z.I Champ Cheval 2 Rennaz	3'918'481	6'773'000	396'000	2.31%		
² Route du Bey 6 Rolle	3'394'894	5'814'000	332'985	1.88%		
Chemin des Cruz 3 Romanel-sur-Lausanne	9'580'914	11'850'000	520'335	20.93%		
² Chemin de l'Orio 30A Savigny	7'759'096	10'860'000	665'652	0.00%		
² Chemin de Geffry 7-9-11 St-Légier-La-Chiésaz	4'884'571	9'283'000	496'330	0.65%		
Route Industrielle 2 - Rio Gredon 2 Yverdon-les-Bains	6'823'575	10'120'000	650'080	12.76%		
² Route des Champs-Lovats 11-13 Bouveret	4'215'054	7'520'000	424'572	0.45%		
² Route des Illes 60-62 Sion	3'121'425	4'853'000	278'500	2.98%		
² Route des Joncs 105 A et B-107-109	7'981'424	11'880'000	666'676	11.02%		
Totaux Total		145'395'115	218'039'000	11'736'434		



RÉCAPITULATION ZUSAMMENFASSUNG

	Prix de revient Gestehungskosten CHF	Valeur vénale Verkehrswert CHF	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttomiet-einnahmen ¹ CHF	Total vacant Leerstände gesamt
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	145'395'115	218'039'000	11'736'434	
Totaux Total	145'395'115	218'039'000	11'736'434	7.65%

¹ du 01.04.2021 au 31.03.2022 / vom 01.04.2021 bis 31.03.2022

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 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

Aucun achat sur la période sous revue.

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

VENTES / VERKÄUFE

Boxes vendus Verkaufte Boxen	Adresse Adresse	Box n° Boxen-Nr.	Places de parc n° Parkplatz-Nr.	Date Datum	Prix de vente Verkaufspreis CHF
FR Fribourg / Freiburg	Granges (Veveyse) Route de Pra Charbon	26	18	22.07.21	135'000
		32	32	20.04.21	159'000
		50	65	08.04.21	159'000
	Semsaies Rte de la Broye 61 et 79	10	70	11.01.22	219'000
VD Vaud / Waadt	Avenches Route de la Plaine 28	34	41	06.04.21	209'000
	Bretigny Route de Bottens 3	7	12	01.09.21	259'000
		6	11	03.06.21	259'000
		52	63, 64	21.04.21	269'000
		47	18	19.04.21	259'000
		59	78	06.04.21	259'000
		58	76	06.04.21	259'000
	Champagne Chemin de Praz 21-23	19	80	22.10.21	219'000
	Ependes Chemin des Serres 13	1	1, 19	07.07.21	249'000
			11, 13	03.06.21	10'000
	La Sarraz Rue du Chêne 42-44	47, 48	80, 81	09.04.21	478'000
		5, 6	9, 10	09.04.21	478'000
		4	6	06.04.21	239'000
		7, 8	12, 13, 14, 15	06.04.21	498'000
23		48	06.04.21	239'000	
1		1, 2	06.04.21	271'900	
3		5	06.04.21	239'000	
Payerne Z.I Champ Cheval 2	27	36	02.11.21	209'000	
Yverdon-les-Bains Route des Champs-Lovats 11-13	2, 3	2, 25	14.12.21	518'000	
VS Valais / Wallis	Sion Route des Joncs 105 A et B-107-109	53	B-N	10.03.22	177'700
		83	C-Q	24.01.22	177'700
		77	E-F	11.05.21	177'700
		18, 19	A-A et A-B	13.04.21	400'000

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au Kapital per 31.03.2021 CHF	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au Kapital per 31.03.2022 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)						
0.75%	09.04.2020	09.04.2021	3'283'000	0	3'283'000	0
1.00%	15.07.2019	15.07.2021	3'000'000	0	3'000'000	0
1.00%	15.07.2019	15.07.2021	1'650'000	0	1'650'000	0
0.75%	09.04.2021	08.04.2022	0	3'283'000	0	3'283'000
1.00%	04.11.2019	04.11.2022	500'000	0	5'000	495'000
1.00%	04.11.2019	04.11.2022	500'000	0	0	500'000
1.30%	12.03.2018	12.03.2023	4'276'000	0	75'000	4'201'000
1.05%¹			13'209'000	3'283'000	8'013'000	8'479'000

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)						
1.20%	14.12.2018	14.12.2023	1'785'000	0	55'000	1'730'000
1.10%	12.04.2019	12.04.2024	5'234'000	0	383'000	4'851'000
2.00%	28.04.2015	28.04.2024	1'890'000	0	140'000	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	170'000	0	35'000	135'000
1.00%	22.12.2019	22.12.2024	2'500'000	0	0	2'500'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'942'500	0	130'000	2'812'500
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'090'000	0	20'000	1'070'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'652'500	0	35'000	1'617'500
1.72%	10.11.2017	09.11.2026	11'000'000	0	0	11'000'000
1.45%¹			30'194'000	0	798'000	29'396'000

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au Kapital per 31.03.2021 CHF	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au Kapital per 31.03.2022 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)						
1.70%	24.04.2017	24.04.2027	790'000	0	120'000	670'000
1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'385'000	0	60'000	3'325'000
1.05%	06.03.2020	05.03.2030	1'117'000	0	0	1'117'000
1.10%	08.07.2020	08.07.2030	5'710'000	0	912'000	4'798'000
1.00%	20.09.2020	20.09.2030	1'690'000	0	0	1'690'000
1.00%	28.11.2020	28.11.2030	3'000'000	0	0	3'000'000
1.00%	12.01.2021	12.01.2031	2'134'000	0	40'000	2'094'000
1.00%	12.01.2021	12.01.2031	1'550'500	0	0	1'550'500
1.00%	12.01.2021	12.01.2031	404'000	0	151'000	253'000
1.00%	20.01.2021	20.01.2031	800'000	0	0	800'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	65'000	0	65'000	0
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	505'000	0	0	505'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	105'000	0	0	105'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	77'000	0	0	77'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031	730'500	0	0	730'500
1.00%	15.07.2021	15.07.2031	0	567'750	158'750	409'000
1.00%	15.07.2021	15.07.2031	0	3'000'000	0	3'000'000
1.00%	15.07.2021	15.07.2031	0	1'487'500	112'500	1'375'000
1.00%	15.07.2021	15.07.2031	0	2'632'250	0	2'632'250
1.12%¹			22'063'000	7'687'500	1'619'250	28'131'250
1.26%¹			65'466'000	10'970'500	10'430'250	66'006'250

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%	1.05%
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%	2.00%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	1.79%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.50%
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Supplément à la valeur d'inventaire Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire Abzug vom Inventarwert	3.50%	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 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 248'761.70

**STREETBOX, ROLLE,
CHEMIN DES CRUZ 3 (VD)**



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 nominaux utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 5.04% au minimum et de 6.05% au maximum.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.40%.

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 Diskontsätzen 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 5.04% und 6.05%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.40%.

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 qu'il n'y a pas eu de modification dans le contrat de fonds.

ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS

Die 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, dass es keine Änderungen im Fondsvertrag gegeben hat.



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 du fonds de placements 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 21) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2022.

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 2022 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.

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. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

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.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert réviseur
Réviseur responsable

Benjamin Hamel

Genève, 27 juin 2022

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