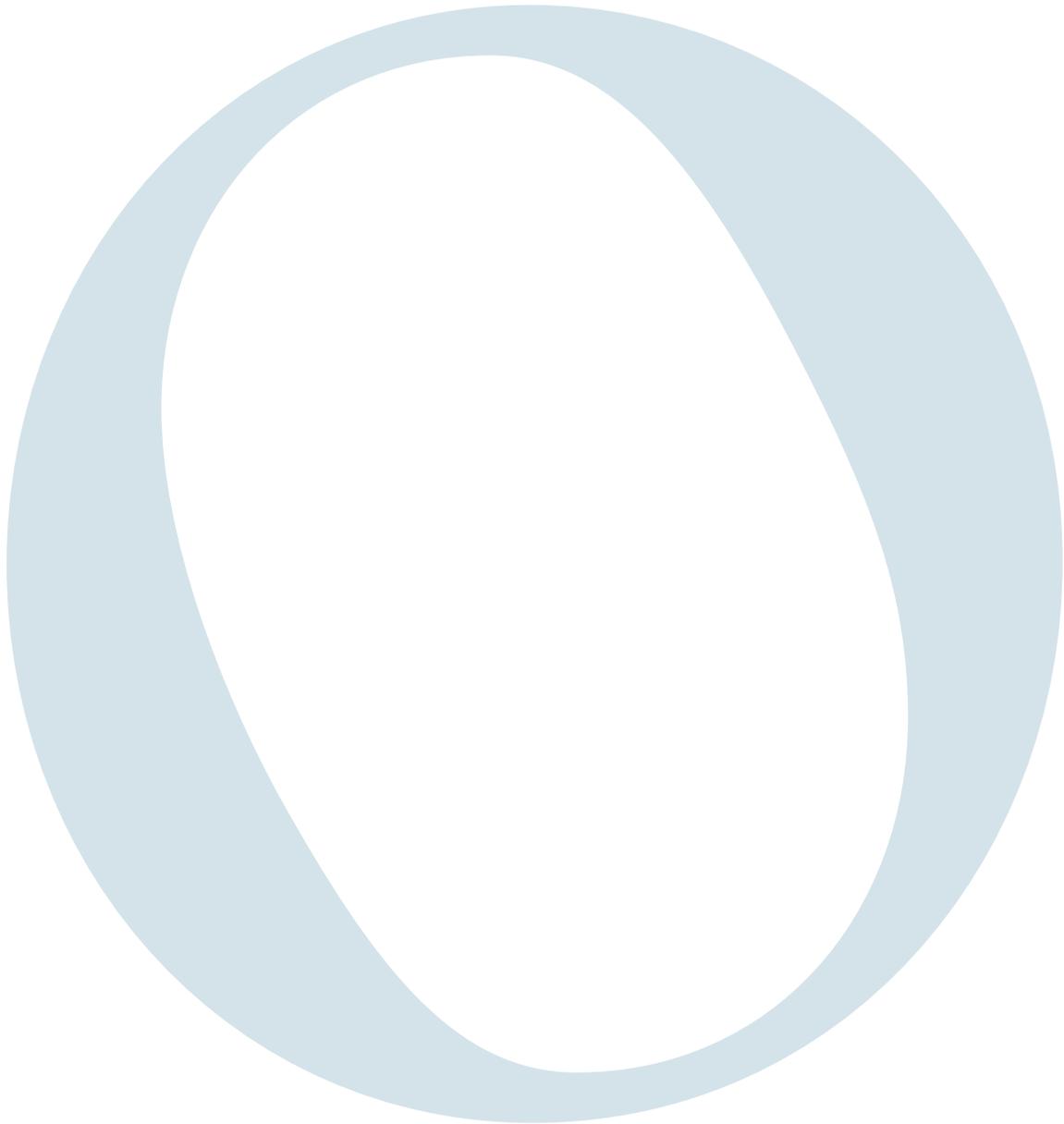


2023 IMMO 56

HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2023



procimmo

PORTRAIT DES FONDS

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

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

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtung entsprechen

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

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

Jede persönliche Haftung ausgeschlossen

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

ÄNDERUNG DES FONDSVERTRAGS

Die Solutions and Funds SA, als verantwortliche Fondsleitung des Fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j**, ein Anlagefonds schweizerischen Rechts für Institutionelle Anleger der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite schweizerische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen informiert die Investoren der Genehmigungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA betreffend der Änderungen des Fondsvertrages vom 7. Dezember 2022 und vom 24. März 2023. Neu wurde für das Mandat bei Wüest Partner SA, in Zürich und in Genf, Herr Julien Tobler, anstelle von Herrn Philippe Bach als verantwortlicher Schätzungsexperte zuständig. Die letzten Änderungen des Fondsvertrages wurden auf den 26. März festgesetzt.

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Fund Manager

Richard Dahdah

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA, Genf
Yves Cachemaille
Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG, / Zürich und Zweigniederlassung Genf

Vincent Clapasson
Julien Tobler

Delegation sonstiger Teilaufgaben

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

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Domicim SA, Lausanne (bis 30.09.2023)
- Naef Immobilier Lausanne S.A., Lausanne
- Régie Duboux SA, Lausanne

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

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

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

Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Liegenschaften wurden an SEG Solutions SA delegiert.

GESCHÄFTSBERICHT

Per 30. September 2023

Ergebnisse

Der Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» (Immo56) schliesst per 30. September 2023 ein solides Halbjahr ab, was die Qualität und Stabilität seines Immobilienportfolios angesichts eines schwierigen Umfelds unter Beweis stellt. Aufgrund der höheren Mieteinnahmen und der Kostenkontrolle steigt das Nettoergebnis des Halbjahres um 3.28% (CHF +209'279.-) im Vergleich zum September 2022 auf CHF 6'588'436.-, was gemäss den Prognosen der Vermögensverwalterin am Ende des Steuerjahres die Ausschüttung einer Dividende im Einklang mit den Vorjahren ermöglichen wird. Der Nettoinventarwert pro Anteil sinkt um CHF 1.46 auf CHF 153.32 gegenüber CHF 154.78 im September 2022.

Infolge der jüngsten Akquisitionen und der Erhöhung des Mitzinsniveaus stiegen die Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 4,51% auf CHF 11'811'817. Die Gesamtentwicklung der Kosten im Vergleich zum Vorjahr (+7.60% bzw. CHF +377'089.-) ist hauptsächlich auf den Anstieg der Hypothekarzinsen von CHF +321'259.- zurückzuführen. Der Anstieg der Hypothekarzinsen wurde durch ein aktives Kreditmanagement weitgehend neutralisiert, so dass die durchschnittliche Laufzeit 3.45 Jahre und der gewichtete Durchschnittszinssatz 1.53% betrug (gegenüber 1.08% bis September 2022).

Zudem stieg der Gesamtwert der Liegenschaften weiter an (CHF +13'513'000.-) und beläuft sich auf CHF 516'249'000.-, was hauptsächlich auf den Erwerb der Liegenschaften in Bex (VD) im Jahr 2022 zurückzuführen ist. Dennoch sank das Gesamtergebnis um CHF-3'734'087 auf CHF 2'563'173.-, was auf die nicht realisierten Kapitalverluste im Zusammenhang mit den Investitionen in das Portfolio zurückzuführen ist und der Wertminderung einiger Liegenschaften als Folge des Anstiegs der höheren Diskontsätze. Infolgedessen sank der Nettoinventarwert pro Anteil um CHF 1.46 auf CHF 153.32.

Was die Indexzahlen betrifft, liegt die Fremdfinanzierungsquote des Fonds bei 27.95% (gegenüber 27.78% ein Jahr zuvor). Dank der Wiedervermietungen sinkt die Mietausfallrate deutlich (-40%) auf 1.92% (3.18% per 30. September 2022). Die Anlagerendite über sechs Monate betrug 0.70%, verglichen mit 1.76% im entsprechenden Halbjahr des Vorjahres, was auf das im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Gesamtergebnis zurückzuführen ist, wie oben angegeben.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Der Anstieg der Mieteinnahmen im Vergleich zum 30. September 2022 (+4.51%) im ersten Halbjahr erklärt sich insbesondere durch:

- die zusätzlichen Mieten der im Dezember 2022 erworbenen Liegenschaften in Bex (VD),
- dem Erfolg bei der Vermietung der 9 Wohnungen bei der Aufstockung des Gebäudes "Ombreval 3 - Prilly (VD)",
- die Mieterhöhungen aufgrund von Veränderungen des LIK und des hypothekarischen Referenzzinssatzes,
- Neuvermietungen zu einem höheren Mietniveau infolge von Renovierungsarbeiten.

Die Bestrebungen der Vermögensverwalterin zur Reduzierung des Leerstands zahlen sich mit einer extrem niedrigen Leerstandsquote von 1.90% gegenüber 2.42% im Vorjahr aus.

Darüber hinaus investierte der Fonds in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres rund CHF 2.9 Millionen in die Instandhaltung und Renovierung von Gebäuden: CHF 2 Millionen entfielen auf die Projektentwicklungen und Renovierung und CHF 0.9 Millionen auf allgemeine Gebäudeverbesserungen, insbesondere Unterhalt und Reparaturen.

Von diesen Investitionen sind insbesondere betroffen:

- Chemin d'Ombreval 3 in Prilly (VD) mit der Aufstockung um zwei Stockwerke und der "ESG"-Sanierung des Gebäudes,
- Rue de Numa-Droz 196-208 in La Chaux-de-Fonds (NE) mit der Fortsetzung der Renovierungsarbeiten an den Gemeinschaftsbereichen und in den Wohnungen,
- Rue Marconi 19 in Martigny (VS), mit der Sanierung des Gebäudes

Ausblick

Die Vermögensverwalterin wird sich auch in der zweiten Jahreshälfte auf die Steigerung der Einnahmen konzentrieren. Die Mieterhöhungen aufgrund der Änderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.5% am 2. Juni 2023 sowie die Indexierungen und gestaffelten Mietzinsen werden zu einem annualisierten Anstieg von etwa CHF 270'000 bewirken. Dabei sind die Erhöhungen aufgrund von Mieterwechseln nicht berücksichtigt. All diese Erhöhungen werden es ermöglichen, einen Teil des Anstiegs der Zinslast zu kompensieren.

Um die Strategie der energetischen Sanierung fortzusetzen, werden derzeit fünf neue Studien für die Installation von Fernwärme für die Gebäude in der Rue de la Combette 12-14 in Prilly (VD), Route de Champfleuri 2 in Villeneuve (VD), Rue Numa-Droz 208 in La Chaux-de-Fonds (NE), Chemin de Barmottes 2-12 in Bex (VD) und Rue Marconi 19 in Martigny (VS) durchgeführt. Für die letztgenannte Liegenschaft wird über die Installation einer Heizungsanlage hinaus eine Studie durchgeführt, um 546 Solarpanels zu installieren und die Sanierungsarbeiten fortzusetzen.

Parallel dazu wurden mehrere Studien für Entwicklungs- oder Aufstockungsprojekte in Auftrag gegeben, nämlich für die Gebäude an der Avenue de Recordon 3 in Lausanne (VD), Chemin des Sauges 1 in Lausanne (VD), Rue du Tunnel 19-21 in Lausanne (VD), Rue de Richemont 7-9 in Genf (GE) und Rue Centrale 57 in Bex (VD).

Die Vermögensverwalterin wird sich weiterhin auf die Portfoliorotation, also Veräusserung von nicht strategiekonformen Liegenschaften vor Ende des Geschäftsjahres konzentrieren, insbesondere sind Liegenschaften im Fokus, welche unrentable Investitionen erfordern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Vermögensverwalterin trotz der aktuellen Konjunkturlage weiterhin zuversichtlich ist, dass der Fonds stabil bleibt, bis zum Ende des Geschäftsjahres gute Ergebnisse erzielt und eine Dividende im Einklang mit den Vorjahren ausgeschüttet wird.

KENNZAHLEN

30.09.2023 30.09.2022

Gesamtfondsvermögen	CHF	529'588'651.40	513'315'011.29
Nettofondsvermögen	CHF	370'223'359.24	360'660'734.00
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	516'249'000.00	502'736'000.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.09.2021	2'330'204	CHF 354'242'835.11	CHF 152.00	N/A	N/A	N/A
30.09.2022	2'330'204	CHF 360'660'734.00	CHF 154.78	N/A	N/A	N/A
30.09.2023	2'414'678	CHF 370'223'359.24	CHF 153.32	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

30.09.2023 30.09.2022

Mietausfallrate ¹	1.92%	3.18%
Fremdfinanzierungsquote	27.95%	27.78%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ²	65.06%	65.92%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) ²	0.86%	0.89%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ²	1.24%	1.24%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.34%	5.06%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.02%	4.00%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite ³	0.70%	5.44%

Performance IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

	Seit Bestehen des Fonds	30. September 2023	30. September 2022
IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J	123.45%	0.70%	1.76%
SXI Real Estate® Funds TR	82.03%	0.45%	-13.15%

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Berechnet auf den letzten 12 Monaten.

³ Die Anlagerendite per 30. September 2023 wurde über einen Zeitraum von 6 Monaten berechnet, während die Anlagerendite zum 30. September 2022 über einen Zeitraum von 12 Monaten berechnet wurde. Mit einem Zeitraum von 6 Monaten wurde die Anlagerendite per 30.09.2022 per 1.76% betragen. Diese Änderung der Rechenmethode dient der analogen Einhaltung der Bestimmungen zur Berechnung der Fondsperformance gemäss der AMAS-Rechnlinien über Immobilienfondsindizes.

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

	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'452'696.51	2'560'946.16
Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Wohnbauten	336'577'000.00	346'010'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	75'821'000.00	71'144'000.00
- Gemischte Bauten	103'851'000.00	85'582'000.00
Total Grundstücke	516'249'000.00	502'736'000.00
Sonstige Vermögenswerte	11'886'954.89	8'018'065.13
Gesamtfondsvermögen abzüglich	529'588'651.40	513'315'011.29
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	71'300'000.00	64'788'500.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	12'814'048.16	10'156'007.29
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	72'970'973.00	74'889'405.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	372'503'630.24	363'481'099.00
Geschätzte Liquidationssteuern	-2'280'271.00	-2'820'365.00
Nettofondsvermögen	370'223'359.24	360'660'734.00
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.04.2023 30.09.2023 CHF	01.04.2022 30.09.2022 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	366'857'355.33	366'480'534.67
Ausschüttung	-12'556'325.60 ¹	-12'117'060.80
Saldo aus dem Anteilverkehr	13'359'156.36	0.00
Gesamterfolg	2'563'173.15	6'297'260.13
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	370'223'359.24	360'660'734.00
Anzahl Anteile im Umlauf	01.04.2023 30.09.2023	01.04.2022 30.09.2022
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'330'204	2'330'204
Anzahl ausgegebene Anteile	84'474	0
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	2'414'678	2'330'204
Nettoinventarwert pro Anteil	153.32	154.78

¹ Der Ausschüttungsbetrag betrifft auch die neue Anteile.

ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2023 30.09.2023 CHF	01.04.2022 30.09.2022 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	11'811'816.61	11'301'673.13
Aktivierete Bauzinsen	66'756.66	14'249.26
Übrige Erträge	42'654.65	22'723.35
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	3'785.70	0.00
Total Erträge abzüglich :	11'925'013.62	11'338'645.74
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'061'010.10	739'751.41
Unterhalt und Reparaturen	931'535.35	919'614.53
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Liegenschaftsaufwand	553'918.02	680'323.24
- Liegenschaftssteuern	444'917.89	366'916.00
- Verwaltungsaufwand	418'398.57	389'808.00
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	60'468.60	-85'995.70
Schätzungs- und Prüfaufwand	62'708.60	39'859.48
Reglementarische Vergütungen :		
- an die Fondsleitung	1'607'591.11	1'712'422.96
- an die Depotbank	95'229.56	91'871.15
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	62'781.63	60'585.30
Sonstiger Aufwand	38'018.09	44'332.36
Total Aufwand	5'336'577.52	4'959'488.73
Nettoertrag	6'588'436.10	6'379'157.01
Realisierter Erfolg	6'588'436.10	6'379'157.01
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-4'025'262.95	-81'896.88
Liquidationssteuern (Veränderung)	0.00	0.00
Gesamterfolg	2'563'173.15	6'297'260.13

IMMOBILIENINVENTAR

Wohnbauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto-	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	mieteinnahmen ¹ CHF	
GE	Lancy				
	Chemin des Semailles 47	7'808'835	11'640'000	199'928	0.00%
	Meyrin				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'125'246	9'144'000	184'018	0.52%
NE	La Chaux de Fonds				
(3)	Rue Numa-Droz 196-208	17'581'958	16'290'000	484'368	6.60%
	Neuchâtel				
(4)	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'323'151	20'400'000	531'321	4.75%
	Peseux				
	Rue de Corcelles 9-11	2'653'262	3'223'000	72'470	0.96%
	Rue de la Gare 8	1'101'594	1'306'000	25'268	9.00%
SO	Grenchen				
	Schmelzstrasse 33-35-37-39	5'038'772	5'520'000	137'853	4.67%
VD	Bex				
	Chemin de Barmottes 2-12	8'470'715	8'699'000	187'178	1.28%
	Rue Centrale 57	3'318'471	3'112'000	66'240	0.00%
	Chavannes-de-Bogis				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'876'272	19'559'000	397'350	0.00%
	Crissier				
	Route de Bussigny 26	10'106'550	11'686'000	260'403	5.58%
	Gilly				
(3)	Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'383	3'892'000	76'245	5.28%
(3)	Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'861'710	17'020'000	331'097	2.13%
	Lausanne				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'812'162	10'740'000	208'438	0.01%
	Avenue des Figuiers 1	3'544'290	4'488'000	93'216	1.06%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'601'475	15'845'000	376'781	0.91%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'892'144	4'412'000	75'824	0.85%
	Rue de la Borde 37	6'480'770	8'093'000	159'313	7.61%
	Lutry				
	Route de Corsy 5	6'938'287	7'226'000	110'150	0.00%
	Morges				
	Avenue de Lonay 1	7'860'031	8'921'000	166'075	0.62%
	Perroy				
(3)	Chemin de Sus-Craux 21-23	8'229'029	9'100'000	172'224	0.35%
	Prilly				
	Chemin d'Ombreval 3	10'098'077	11'254'000	159'447	2.00%
	Rue de la Combette 12-14	12'204'214	15'850'000	324'381	0.00%
	Rue de la Combette 16-18-20	10'001'855	11'740'000	253'611	2.40%
	Renens				
	Rue de Lausanne 61	6'628'696	8'736'000	186'119	0.76%
	Tévenon				
	Chemin de la Planche 6-8	4'954'260	5'110'000	122'248	4.60%
	Valbroye				
	Avenue de la Gare 13-15	9'031'085	9'386'000	208'335	0.14%
	Veytaux				
	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'248'878	6'149'000	144'678	0.76%
	Villeneuve				
	Route de Champfleuri 2	4'268'826	4'601'000	119'892	1.52%
	Route de Praz-Berard 28-30	5'065'769	5'060'000	103'869	0.64%
VS	Collombey-Muraz				
	Chemin du Verger 5-7	31'265'956	33'400'000	791'590	0.00%
	Martigny				
	Rue des Follaterres 52-66	26'233'712	24'975'000	624'087	5.54%
Total		305'881'434	336'577'000	7'354'015	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	Collegasse 17	5'261'540	4'707'000	130'817	0.00%
	Rue de la Gare 6-8-10	15'993'051	16'850'000	365'228	2.69%
	Rue de la Gurzelen 31-31b	5'198'924	5'219'000	178'181	0.00%
NE	Peseux				
	Place de la Fontaine 4	21'601'563	24'320'000	685'541	0.10%
VS	Martigny				
	⁽³⁾ Rue Marconi 19	26'379'388	24'725'000	654'514	0.00%
Total		74'434'466	75'821'000	2'014'281	

Gemischte Bauten

Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
		CHF	CHF	CHF	
BE	Bienne				
	Rue de la Gare 3	6'164'267	6'605'000	147'037	5.02%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'605'211	3'364'000	82'616	6.83%
BL	Laufen				
	Bahnhofstrasse 30	8'915'373	8'937'000	218'812	0.42%
FR	Fribourg				
	Rue des Bouchers 5	6'000'989	7'300'000	146'330	0.00%
GE	Genève				
	Rue de Monthoux 42	5'282'114	6'858'000	134'181	0.00%
	⁽³⁾ Rue de Richemont 7-9	7'047'385	9'433'000	181'282	5.80%
VD	Bex				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'418'036	5'940'000	162'622	5.83%
	Lausanne				
	Rue de Genève 87-89-91	23'618'171	24'013'000	659'251	0.01%
	Chemin des Sauges 1	5'176'611	5'953'000	161'375	0.91%
	Place du Tunnel 19-21	9'134'882	11'358'000	254'325	1.09%
	Morges				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'433	10'789'000	226'691	0.07%
	Payerne				
	Grand-Rue 60	3'288'783	3'301'000	69'000	0.00%
Total		94'659'255	103'851'000	2'443'520	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
	CHF	CHF	CHF	
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	305'881'434	336'577'000	7'354'015	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	74'434'466	75'821'000	2'014'281	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	94'659'255	103'851'000	2'443'520	
Total	474'975'155	516'249'000	11'811'817	1.90%

¹ Vom 01.04.2023 bis 30.09.2023

² Per 30.09.2023 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum

⁴ Liegenschaften in Baurecht

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds ausmachen.

Le Relais d'Or Gestion SA, Mieter in Collombey-Muraz, Mieteinnahmen: CHF 1'583'181

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

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.09.2023
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
2.01%	10.01.2023	10.07.2023	4'200'000	0	4'200'000	0
2.01%	29.06.2023	11.09.2023	0	800'000	800'000	0
2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'140'000	0	2'140'000	0
2.01%	10.01.2023	31.12.2023	4'7826'000	0	14'026'000	33'800'000
2.01%	11.07.2023	31.12.2023	0	13'000'000	1'000'000	12'000'000
2.00%	20.09.2023	31.12.2023	0	1'700'000	500'000	1'200'000
0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	0	11'500'000
0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
1.58% ¹			78'466'000	15'500'000	22'666'000	71'300'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'727'900	0	103'400	7'624'500
0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
1.55%	01.07.2022	15.06.2028	767'328	0	0	767'328
1.55%	01.07.2022	17.08.2028	952'461	0	8'316	944'145
0.89% ¹			16'847'689	0	111'716	16'735'973
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	37'500	0	37'500	0
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	12'500	2'737'500
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	280'000	0	40'000	240'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
0.93%	24.12.2014	28.09.2029	3'987'500	0	50'000	3'937'500
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'640'000	0	30'000	2'610'000
1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'940'000	0	20'000	1'920'000
1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'675'000	0	25'000	4'650'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'690'000	0	50'000	2'640'000
1.99%	19.01.2023	15.09.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
2.22%	16.03.2023	16.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
2.15%	10.07.2023	09.07.2033	0	3'000'000	0	3'000'000
1.67% ¹			53'500'000	3'000'000	265'000	56'235'000
1.53% ¹		3.45 ²	148'813'689	18'500'000	23'042'716	144'270'973

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.00%	0.85% ¹
Ausgabekommission	5.00%	1.46%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	N/A
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.54%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
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.-

¹Auf 12 Monate berechnet

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

	CHF
Immobilienkäufe	0.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	1'798'000.00

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

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

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im 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 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.

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. 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 2.60 % und 4.00% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.15 % (real).

Methode von CBRE AG

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.69% und 5.81% (real).

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.47% (real).