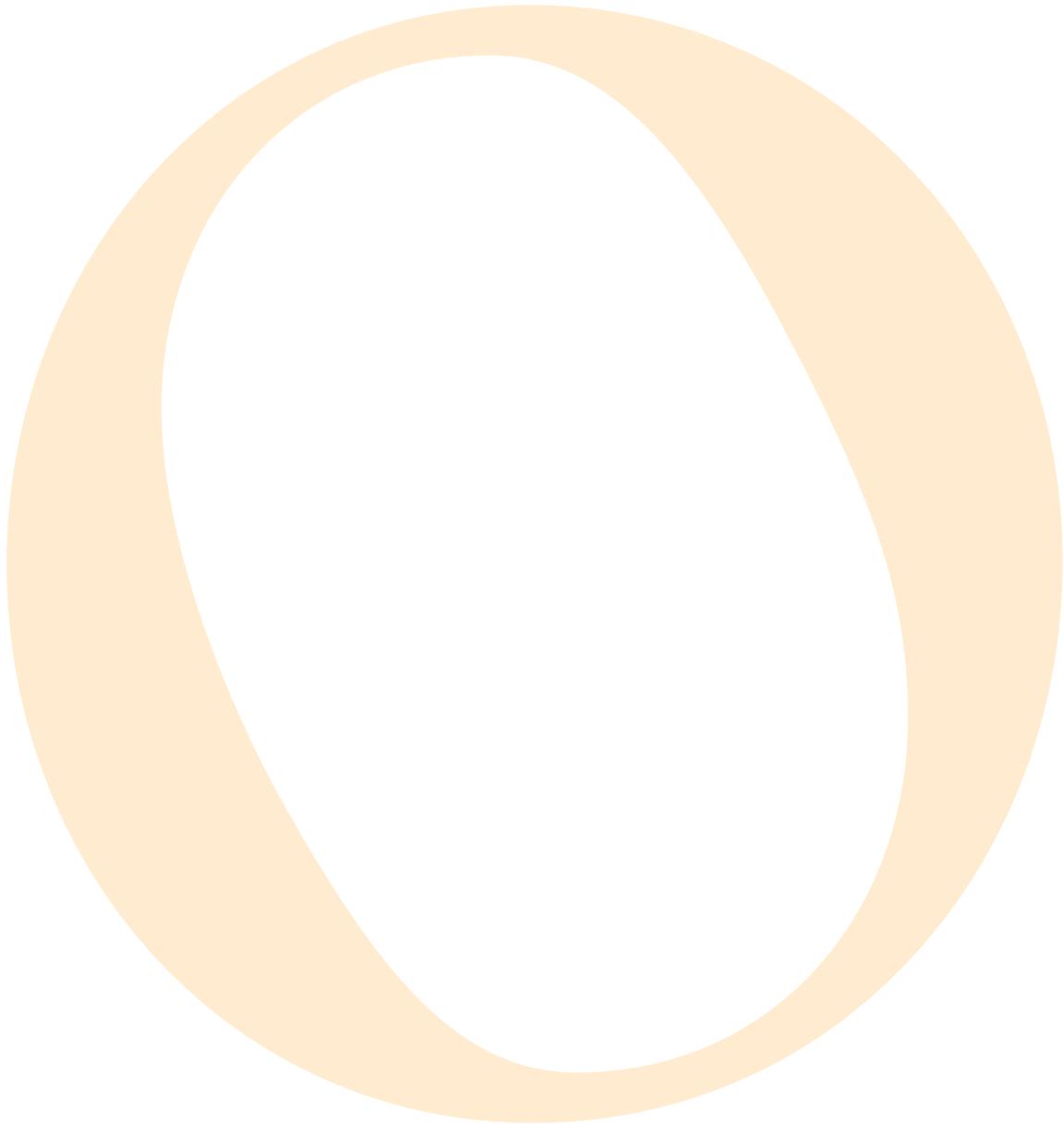


**2023 STREETBOX REAL ESTATE FUND**

HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2023



## 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 30.09.2023**

## **Ergebnis**

Der Streetbox Real Estate Fund schliesst sein erstes Halbjahr per 30. September 2023 mit soliden Ergebnissen ab.

Das Gesamtvermögen des Fonds steigt auf CHF 226'947'987.-. Das Nettovermögen des Fonds steigt ebenfalls und beläuft sich per 30. September 2023 auf CHF 150'044'050.-.

Die Mieteinnahmen der Streetboxen erreichen einen neuen Höchststand und belaufen sich auf CHF 5'718'640.-.

Der Gesamterfolg liegt bei CHF 2'730'691.- (gegenüber CHF 3'223'771.- per 30. September 2022). Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) betrug 71.21% (60.86% per 30. September 2022).

Am Ende der abgelaufenen Berichtsperiode (01.04.2023 - 30.09.2023) und nach der Ausschüttung der Dividende von CHF 15.20 pro Anteil beläuft sich der Nettoinventarwert des Fonds auf CHF 349.29 pro Anteil, gegenüber CHF 358.14 am 31. März 2023. Zur Erinnerung: Der Nettoinventarwert pro Anteil am 30. September 2022 betrug CHF 331.54.

Die Fremdfinanzierungsquote per 30. September 2023 beträgt 29.82% (31.05% per 30. September 2022).

Die Anlagerendite über sechs Monate beläuft sich auf 1.85% im Vergleich zu 2.31% in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Die Eigenkapitalrendite (ROE) beträgt 9.94% (9.29% per 30. September 2022).

Die Mietausfallrate liegt bei 16.29% gegenüber 8.13% per 30. September 2022. Der Anstieg ist hauptsächlich auf Mietzinsausfälle zurückzuführen, für die bereits Rückstellungen gebildet wurden und die somit keine materiellen Auswirkungen auf das Nettoergebnis haben.

Die Leerstandsquote beträgt 10.29% im Vergleich zu 7.98% im Vorjahr. Die Erhöhung ist vollständig auf den Standort Gland, Route des Avouillons 17B, 17C, 17D (VD) zurückzuführen, der sich in der Vermarktungsphase befindet.

## **Rückblick auf die vergangenen sechs Monate (01.04.2023 – 30.09.2023)**

Die erste Hälfte des laufenden Geschäftsjahres war für den Streetbox Real Estate Fund der Beginn eines Wendjahres. Der Vermögensverwalter setzte die strategische Entscheidung um, die Dividende auf der Grundlage von 100% der Mieteinnahmen auszuschütten. Damit das Ziel zeitnah erreicht wird, werden beim Projekt Gland 2 (aktuell in der Vermietungsphase) alle Boxen vermietet und keine Boxen verkauft. Bei den künftigen Projekten sollen dann wiederum die Minderheit der Boxen verkauft werden, damit neben einer attraktiven Dividende auch Mehrwert geschaffen werden kann. Die Vermögensverwalterin wird ihre Dividendenpolitik analog den vergangenen Jahren beibehalten.

Das erste Halbjahr war auch von der Vermarktung des Standorts Gland 2 (VD) geprägt. Die Vermögensverwalterin betont, dass an diesem Standort die historisch höchsten Quadratmeterpreise umgesetzt und vom Markt gut angenommen werden. Der Standort erreicht nach nur neun Monaten Vermarktung eine Auslastung von fast 50%, was eine starke Nachfrage belegt. Der Standort wird in den nächsten Monaten, entsprechend den Prognosen der Vermögensverwalterin, voll vermietet werden.

In der abgelaufenen Berichtsperiode begann die Vermögensverwalterin mit der Umsetzung ihrer Digitalisierungsstrategie. Die Einführung moderner IT-Tools war ein wesentlicher Bestandteil der operativen Verbesserung, was zu einer effizienteren Verwaltung des gesamten Portfolios führte.

### **Ausblick**

Angesichts der Aussicht auf steigende Diskontsätze und der damit verbundenen Konsequenzen auf die Bewertungen, beweist sich die kontinuierliche Entwicklung neuer Standorte als erfolgsversprechende Strategie, um die Auswirkungen auf den Fonds zu begrenzen.

Die Vermögensverwalterin profitiert von einer vorteilhaften Strukturierung des Fremdkapitals. Die kurzfristigen Hypotheken (weniger als ein Jahr) machen 18% der Gesamtschulden aus. Das kurzfristige Risiko ist daher mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 3.75 Jahren und einem gewichteten Durchschnittszinssatz von 1.39% begrenzt. Steigende Zinssätze, die zu höheren Zinsaufwendungen führen, werden durch eine proaktive Strategie kompensiert, die darin besteht, die Mietzinse durch die im Portfolio vorhandene flexible Mietvertragsstruktur anzupassen.

Der Fonds setzt seine Bemühungen fort, die für den Bau des künftigen Streetbox-Standorts in Milvignes (NE) erforderliche Baugenehmigung zu erhalten. Die Vermögensverwalterin ist weiterhin zuversichtlich, dass dieses strategische Projekt, das zum weiteren Wachstum des Fonds beitragen wird, erfolgreich abgeschlossen werden kann. Der Bau und die Übergabe dieses neuen Standorts sind ein Schlüsselement in der Entwicklungsstrategie des Immobilienportfolios des Fonds.

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. Gem. Berechnungen der Vermögensverwalterin wird die Dividende am 31. März 2024 im Bereich des Vorjahres liegen.

## KENNZAHLEN

		30.09.2023	30.09.2022
Gesamtfondsvermögen	CHF	226'947'987.28	220'523'298.90
Nettofondsvermögen	CHF	150'044'049.74	142'416'374.87
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	222'493'000.00	211'613'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	3'670'000.00

### 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	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
30.09.2023	429'565	CHF 150'044'050	CHF 349.29	N/A	N/A	N/A

### Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.09.2023	30.09.2022
Mietausfallrate	16.29%	8.13%
Fremdfinanzierungsquote	29.82%	31.05%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) <sup>1</sup>	71.21%	60.86%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>1</sup>	0.95%	0.88%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>1</sup>	1.18%	0.94%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>1</sup>	9.94%	9.29%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>1</sup>	6.67%	6.18%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	20.82%	22.76%
Anlagerendite <sup>3</sup>	1.85%	9.75%

### Performance Streetbox Real Estate Fund

	Seit Bestehen des Fonds	30. September 2023 <sup>2</sup>	30. September 2022
Streetbox Real Estate Fund	240.55%	-1.27%	-15.27%
SXI Real Estate® Funds TR	90.77%	0.45%	-13.15%

<sup>1</sup> Berechnet auf den letzten 12 Monaten.

<sup>2</sup> Berechnet auf den Berichtsperiode.

<sup>3</sup> 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. Für den Zeitraum von 6 Monaten beträgt die Anlagerendite per 30.09.2022 2.31%. Die angewandte Berechnungsmethode entspricht den Prinzipien der Bestimmungen zur Berechnung der Fondsperformance gemäss den AMAS-Richtlinien über Immobilienfonds-Indizes.

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	1'063'652.63	2'386'391.08
Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	222'493'000.00	211'613'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0.00	3'670'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>222'493'000.00</b>	<b>215'283'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	3'391'334.65	2'853'907.82
<b>Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>	<b>226'947'987.28</b>	<b>220'523'298.90</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	11'651'000.00	5'123'500.00
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'479'533.54	2'494'931.03
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sicher gestellte Verbindlichkeiten	54'705'750.00	61'730'750.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>159'111'703.74</b>	<b>151'174'117.87</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-9'067'654.00	-8'757'743.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>150'044'049.74</b>	<b>142'416'374.87</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>01.04.2023 30.09.2023 CHF</b>	<b>01.04.2022 30.09.2022 CHF</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	153'842'747.19	145'679'034.90
Ausschüttung	-6'529'388.00	-6'486'431.50
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	2'730'690.55	3'223'771.47
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>150'044'049.74</b>	<b>142'416'374.87</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.04.2023 30.09.2023</b>	<b>01.04.2022 30.09.2022</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	429'565	429'565
Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>429'565</b>	<b>429'565</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>349.29</b>	<b>331.54</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2023 30.09.2023 CHF	01.04.2022 30.09.2022 CHF
<b>Ertrag</b>		
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	1'094.10	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	5'718'640.40	5'945'650.90
Übrige Erträge	0.00	18'732.00
<b>Total Erträge abzüglich:</b>	<b>5'719'734.50</b>	<b>5'964'382.90</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	435'411.14	420'280.28
Unterhalt und Reparaturen	226'676.90	349'399.15
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	699'954.52	722'880.65
- Liegenschaftssteuern	194'045.00	138'841.00
- Verwaltungsaufwand	96'439.85	104'423.10
- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	34'482.50	242'453.25
Steuern auf Einkommen und Vermögen	524'097.00	568'601.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	51'353.90	47'004.35
Reglementarische Vergütungen:		
- an die Fondsleitung	767'271.74	754'956.98
- an die Depotbank	38'566.06	36'519.54
- an die Depotbank - Ausschüttungskommission	32'646.94	32'432.16
Sonstiger Aufwand	80'669.54	47'489.56
<b>Total Aufwand</b>	<b>3'181'615.09</b>	<b>3'465'281.02</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>2'538'119.41</b>	<b>2'499'101.88</b>
Realisierte Kapitalgewinne	71'267.20	1'197'696.40
Steuern auf Kapitalgewinne	-9'768.00	-151'208.00
Realisierte Kapitalverluste	-1'473.65	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2'598'144.96</b>	<b>3'545'590.28</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	86'547.59	-158'815.81
Liquidationssteuern (Veränderung)	45'998.00	-163'003.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>2'730'690.55</b>	<b>3'223'771.47</b>

# IMMOBILIENINVENTAR

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>1</sup> CHF	Leerstände gesamt
<b>FR</b>	<b>Granges (Veveyse)</b>				
(2)	Route de Pra-Charbon 34A, 34B	3'622'061	4'298'000	122'310	10.30%
	<b>Rossens</b>				
(2)	Chemin de Combernesse 4	2'726'814	4'465'000	129'550	5.90%
	<b>Semsales</b>				
(2)	Rte de la Broye 61, 79	4'823'935	7'666'000	233'311	4.30%
<b>NE</b>	<b>Marin-Epagnier</b>				
	Route des Helvètes 2	4'372'329	5'620'000	174'180	7.55%
<b>VD</b>	<b>Aigle</b>				
(2)	Route de l'Industrie 13, 15	5'786'322	8'817'000	269'977	2.81%
	<b>Avenches</b>				
(2)	Route de la Plaine 28	2'982'412	4'994'000	132'784	11.28%
	<b>Bretigny-sur-Morrens</b>				
(2)	Route de Bottens 3	7'672'541	10'870'000	298'072	6.16%
	<b>Champagne</b>				
(2)	Chemin de Praz 19	3'845'531	3'792'000	94'738	12.68%
(2)	Chemin de Praz 21, 23	5'483'810	7'886'000	250'368	7.52%
	<b>Echallens</b>				
	Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'415'000	172'500	0.00%
(2)	Chemin de la Clopette 33	5'897'188	9'997'000	271'372	0.22%
	<b>Ependes</b>				
(2)	Chemin des Serres 13	1'201'543	1'647'000	55'320	2.85%
	<b>Etoy</b>				
(2)	En Courta Rama	6'783'066	9'991'000	261'375	2.22%
	<b>Gimel</b>				
(2)	Route de Longirod 11	2'395'673	3'293'000	93'252	5.49%
	<b>Gland</b>				
	Route des Avouillons 17B, 17C, 17D	19'869'070	26'170'000	321'190	55.77%
(2)	Chemin du Vernay 72, 74	6'827'503	13'110'000	328'340	3.14%
	<b>La Sarraz</b>				
(2)	Rue du Chêne 42, 44	5'003'613	6'189'000	193'074	1.68%
	<b>Le Mont-sur-Lausanne</b>				
	Chemin de Budron D6	3'026'817	3'849'000	106'430	3.79%
(2)	Chemin de Longeraie 101, 103	7'438'833	15'290'000	395'806	3.37%
	<b>Orbe</b>				
(2)	Chemin de Passon 2	2'609'584	4'609'000	133'180	1.08%
	<b>Palézieux</b>				
(2)	Rte de Granges 1H, 1I	3'572'423	5'768'000	162'565	8.31%
	<b>Payerne</b>				
(2)	Z.I Champ Cheval 2	4'215'479	6'647'000	195'380	5.63%
	<b>Rennaz</b>				
(2)	Route du Bey 6	3'394'894	5'971'000	180'080	0.21%
	<b>Rolle</b>				
	Chemin des Cruz 3	9'593'244	12'200'000	315'860	2.97%
	<b>Savigny</b>				
(2)	Chemin de Geffry 7, 9, 11	4'884'571	9'399'000	249'920	0.06%
	<b>Yverdon-les-Bains</b>				
(2)	Route des Champs-Lovats 11, 13	4'218'071	7'589'000	203'793	0.15%
<b>VS</b>	<b>Bouveret</b>				
(2)	Route des Iles 60, 62	3'121'425	4'971'000	143'371	0.21%
	<b>Sion</b>				
(2)	Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109	7'272'223	10'980'000	323'044	14.40%
<b>Total</b>		<b>147'680'219</b>	<b>222'493'000</b>	<b>5'811'141</b>	

**Zusammenfassung**

	<b>Gestehungskosten</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>Erzielte Brutto- mieteinnahmen<sup>1</sup></b>	<b>Leerstände gesamt</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	147'680'219	222'493'000	5'718'640 <sup>3</sup>	
<b>Total</b>	<b>147'680'219</b>	<b>222'493'000</b>	<b>5'718'640<sup>3</sup></b>	<b>10.29%</b>

<sup>1</sup> Vom 01.04.2023 bis 30.09.2023

<sup>2</sup> Liegenschaften in Stockwerkeigentum

<sup>3</sup> Der Gesamtbetrag enthält eine Anpassung von CHF 92'500.70 aufgrund des Verkaufs von zwei Liegenschaften im Vorjahr

**Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietetrages des Fonds ausmachen.**

Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietetrage.

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 Parzelle

Kanton	Ort	Adresse	Datum <sup>1</sup>	Verkaufspreis CHF
VS	Sion	Gemeinde Sion, Parzelle Nr. 15'494	22.06.2023	420'000.00

<sup>1</sup> Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

## HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2023	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.09.2023
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&lt;1 Jahr)</b>						
2.15%	10.07.2023	10.08.2023	0	3'900'000	3'900'000	0
2.16%	10.08.2023	11.09.2023	0	3'900'000	3'900'000	0
2.16%	11.09.2023	11.10.2023	0	3'900'000	0	3'900'000
1.20%	14.12.2018	14.12.2023	1'675'000	0	27'500	1'647'500
1.10%	12.04.2019	12.04.2024	4'391'000	0	37'500	4'353'500
2.00%	28.04.2015	28.04.2024	1'750'000	0	0	1'750'000
<b>1.60%<sup>1</sup></b>			<b>7'816'000</b>	<b>11'700'000</b>	<b>7'865'000</b>	<b>11'651'000</b>
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>						
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	100'000	0	17'500	82'500
2.60%	14.12.2022	14.12.2024	1'979'000	0	42'000	1'937'000
1.00%	29.07.2022	22.12.2024	2'500'000	0	0	2'500'000
0.85%	08.04.2022	08.04.2025	3'283'000	0	0	3'283'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'777'500	0	17'500	2'760'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'582'500	0	17'500	1'565'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'050'000	0	10'000	1'040'000
3.11%	04.07.2022	04.07.2025	1'042'500	0	30'000	1'012'500
3.11%	04.07.2022	04.07.2025	412'500	0	0	412'500
1.72%	10.11.2017	09.11.2026	11'000'000	0	0	11'000'000
1.70%	24.04.2017	24.04.2027	660'000	0	5'000	655'000
1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'265'000	0	30'000	3'235'000
<b>1.60%<sup>1</sup></b>			<b>31'582'000</b>	<b>0</b>	<b>169'500</b>	<b>31'412'500</b>
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (&gt;5 Jahren)</b>						
1.05%	06.03.2020	05.03.2030	1'117'000	0	0	1'117'000
1.00%	29.07.2022	08.07.2030	4'406'000	0	66'000	4'340'000
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%	29.07.2022	12.01.2031	198'000	0	27'500	170'500
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	2'084'000	0	0	2'084'000
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	1'550'500	0	0	1'550'500
1.00%	29.07.2022	20.01.2031	800'000	0	0	800'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	105'000	0	0	105'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	505'000	0	0	505'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	47'000	0	20'000	27'000
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	730'500	0	0	730'500
1.00%	15.07.2021	15.07.2031	2'632'250	0	0	2'632'250
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	1'325'000	0	25'000	1'300'000
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	344'000	0	32'500	311'500
1.00%	29.07.2022	15.07.2031	2'965'000	0	35'000	2'930'000
<b>1.00%<sup>1</sup></b>			<b>23'499'250</b>	<b>0</b>	<b>206'000</b>	<b>23'293'250</b>
<b>1.39%<sup>1</sup></b>		<b>3.75<sup>2</sup></b>	<b>62'897'250</b>	<b>11'700'000</b>	<b>8'240'500</b>	<b>66'356'750</b>

<sup>1</sup> Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

<sup>2</sup> Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

## ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

### Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.50%	1.00%
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%	1.69%
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.-

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

Immobilienkäufe	<b>CHF</b> 1'569'235.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	0.00

# 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 DiscountedCashflow-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 Stichtagdiskontierten 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 4.90%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.33%.

## **ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG**

Keine Angelegenheiten auf der Berichtsperiode.