

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

# 2019



# IMPRESSUM

---

## **Rédaction / Redaktion**

Procimmo SA, Le Mont-sur-Lausanne

---

## **Images / Bilder**

Procimmo SA, Le Mont-sur-Lausanne

---

## **Graphisme / Grafik**

m3 GmbH, Wetzikon, [www.mdrei.ch](http://www.mdrei.ch)

---

## **Imprimerie / Druck**

Copyspeed Schmucki, Wetzikon

# SOMMAIRE

## INHALT

<b>Portrait du fonds</b> Portrait des Fonds	<b>4</b>
<b>Gestion et organes</b> Verwaltung und Organe	<b>5</b>
<b>Rapport de gestion</b> Geschäftsbericht	<b>6</b>
<b>Chiffres clés</b> Kennzahlen	<b>8</b>
<b>Évolution</b> Entwicklung	<b>9</b>
<b>Compte de fortune</b> Vermögensrechnung	<b>10</b>
<b>Compte de résultat</b> Erfolgsrechnung	<b>11</b>
<b>Inventaire</b> Inventarwert	<b>12</b>
<b>Liste des achats et ventes</b> Aufstellung der Käufe und Verkäufe	<b>14</b>
<b>Détail des dettes</b> Schuldenaufstellung	<b>15</b>
<b>Modifications du contrat de fonds</b> Änderungen des Fondsvertrags	<b>17</b>
<b>Annexe</b> Anhang	<b>18</b>
<b>Rapport de la société d'audit</b> Bericht der Revisionsstelle	<b>22</b>

## 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 prospectus avec contrat de fonds intégré est en vigueur depuis le 5 décembre 2016. La première partie «Prospectus» a été mise à jour (changement au sein des experts chargés des estimations du fonds). La FINMA n'a émis aucune objection à la prise de ce nouveau mandat, par courrier du 8 novembre 2018. La version actualisée du prospectus avec contrat de fonds intégré est celle de novembre 2018, la date d'entrée en vigueur du contrat de fonds reste inchangée.

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 achète des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

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

## PORTRAIT DES FONDS

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

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

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag ist seit dem 5. Dezember 2016 in Kraft. Der erste Teil «Prospekt» wurde aktualisiert (Änderung der Experten, die für die Liegenschaftsschätzung verantwortlich sind). Die FINMA hat mit dem Schreiben vom 8. November 2018 keine Einwände gegen das neue Mandat erhoben. Die aktualisierte Version des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag ist die vom November 2018, das Inkrafttreten des Fondsvertrags bleibt unverändert.

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 erwirbt der Fonds Immobilien mit einem überdurchschnittlichen Renditepotenzial.

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

# GESTION ET ORGANES

## VERWALTUNG UND ORGANE

**Direction de fonds**

Fondsleitung

SOLUFONDS SA

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

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14  
1001 Lausanne**Gestionnaire**

Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA

En Budron H11  
Case postale 413  
1052 Le Mont-sur-Lausanne**Fund Manager Streetbox**

Fund Manager Streetbox

Frédéric NOIROT

**Société d'audit**

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA

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

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, à Zürich et à la succursale à Genève

Personnes responsables:  
Léon LY et Hervé FROIDEVAUX**Gérance comptable des immeubles**

Liegenchaftsverwaltung

La gérance comptable des immeubles est conférée  
à Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly,  
par délégation du gestionnaire.Die buchmässige Liegenchaftsverwaltung wurde an  
Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly übertragen.

### Résultats

Le fonds Streetbox Real Estate Fund clôture l'exercice sur des résultats positifs.

La fortune totale du fonds continue d'augmenter pour atteindre CHF 191'295'836.–. La fortune nette du fonds s'élève à CHF 126'849'539.– au 31 mars 2019. La valeur nette d'inventaire (VNI) atteint CHF 295.30 soit une augmentation de CHF 11.80 par part.

Les revenus locatifs sont de CHF 8'971'808.–, ce qui représente une hausse de CHF 871'094.– par rapport à l'exercice précédent (+10.75%). Le total des charges s'élève à CHF 6'395'349.–.

Le résultat total de l'exercice s'affiche à CHF 10'857'384.–. Le fonds distribuera un dividende de CHF 14.80.– par part. Il se décompose en deux coupons :

- CHF 6.40 tiré du bénéfice d'exploitation
- CHF 8.40 tiré du bénéfice des ventes

Le rendement des fonds propres est de 8.91% (9.65% au 31 mars 2018) et le rendement de placement est de 9.78% (10.18% au 31 mars 2018). Le rendement de distribution s'affiche à 3.70% (3.97% au 31 mars 2018). Le taux d'endettement se trouve à 29.11% (29.33% au 31 mars 2018).

Le rapport annuel montre une augmentation des autres charges du fonds. Cette augmentation est le résultat d'une provision de CHF 756'000.– qui a été constituée pour des réserves relatives à des litiges. Le gestionnaire de fonds Procimmo SA est confiant sur l'issue positive de ces litiges.

### Retour sur l'exercice écoulé

La limitation du taux d'endettement à maximum 33.33% n'a pas empêché le fonds de poursuivre sa croissance.

La construction de deux nouveaux sites, Granges Veveyse (FR) et Etoy (VD) a permis de livrer 104 nouveaux boxes le premier trimestre de l'année 2019. Le fonds compte désormais plus de 1'000 boxes répartis sur 22 sites.

Aujourd'hui un total de 1'057 boxes ont déjà été construits par le fonds depuis le lancement.

Le département commercialisation du gestionnaire de fonds a travaillé de manière très efficace dans l'exercice écoulé. Le taux de perte sur loyer a pu être abaissé à 16.67% comparé à 26.57% dans le dernier exercice. Il s'agit du taux le plus bas atteint depuis la création du fonds.

### Ergebnis

Der Fonds Streetbox Real Estate Fund schliesst sein Geschäftsjahr mit einem positiven Resultat ab.

Das Total des Gesamtfondsvermögens steigt weiterhin an und erreicht CHF 191'295'836.–. Das Nettofondsvermögen liegt per 31. März 2019 bei CHF 126'849'539.–. Der Nettoinventarwert (NIW) beläuft sich auf CHF 295.30, was einer Zunahme von CHF 11.80 pro Anteil entspricht.

Die Mietzinseinnahmen beziffern sich auf CHF 8'971'808.–, was einem Anstieg von CHF 871'094.– im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht (+10.75%). Das Total der Aufwände beträgt CHF 6'395'349.–.

Der Gesamterfolg liegt bei CHF 10'857'384.–. Der Fonds wird eine Dividende von CHF 14.80 pro Anteil ausschütten. Die Dividende ist in zwei Coupons gegliedert:

- CHF 6.40 aus dem Betriebsgewinn
- CHF 8.40 aus dem Gewinn der Verkäufe

Die Eigenkapitalrendite (ROE) beträgt 8.91% (9.65% per 31. März 2018) und die Anlagerendite 9.78% (10.18% per 31. März 2018). Die Ausschüttungsrendite beläuft sich auf 3.70% (3.97% per 31. März 2018). Die Fremdfinanzierungsquote beziffert sich auf 29.11% (29.33% per 31. März 2018).

Der Jahresbericht zeigt eine Zunahme des sonstigen Aufwands. Diese Erhöhung ist die Folge einer Rückstellung von CHF 756'000.–, die für Reserven für Rechtsstreitigkeiten bereitgestellt wurden. Die Vermögensverwalterin Procimmo SA ist bezüglich dieser Rechtsfälle zuversichtlich, dass sie positiv gelöst werden.

### Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr

Die Begrenzung der Fremdfinanzierungsquote auf maximal 33.33% hat den Fonds nicht daran gehindert, das Wachstum weiter voran zu treiben.

Der Bau auf zwei neuen Standorten in Granges Veveyse (FR) und Etoy (VD) hat es erlaubt, 104 neue Boxen im ersten Quartal 2019 zur Verfügung zu stellen. Der Fonds zählt nun insgesamt über 1'000 Boxen an 22 Standorten.

Bis heute sind seit Lancierung des Fonds bereits insgesamt 1'057 Boxen erstellt worden.

Die Vermarktungsabteilung der Vermögensverwalterin hat in der vergangenen Berichtsperiode sehr effizient gearbeitet. Die Mietzinsausfallquote konnte dadurch auf 16.67% gesenkt werden, im Vergleich zu 26.57% in der Berichtsperiode zuvor. Es handelt sich dabei um die tiefste Quote seit Lancierung des Fonds.

Ce résultat a pu être obtenu en réalisant un nombre plus important de travaux d'entretien et de rénovation sur certains sites que les années précédentes.

Le site de Savigny (VD) a du faire l'objet de travaux suite au déménagement d'une brasserie industrielle qui occupait 11 boxes. Tous les boxes ont pu rapidement être reloués. Le grand nombre de permis délivrés sur l'année 2018, a obligé le fonds à acquérir plus de parcelles sur l'exercice. Pour rappel, le département architecture du gestionnaire du fonds a obtenu cinq permis pour un total de 213 boxes à construire.

Le gestionnaire du fonds, ne souhaitant pas ralentir la construction, a réalisé une augmentation de capital de CHF 6 millions en décembre 2018 pour permettre l'acquisition de nouveaux terrains. Les parts offertes lors de l'augmentation de capital ont été entièrement souscrites et les parcelles situées sur les communes de Champagne (40 boxes) et de Brétigny-sur-Morrens (67 boxes) dans le canton de Vaud, ont pu être achetées.

Ces nouveaux sites sont situés dans des zones très attractives pour les PME qui occupent des Streetbox.

#### **Perspectives pour le prochain exercice**

Le fonds gardera sa politique d'un dividende en croissance. Les premières projections du nouvel exercice sont positives.

La construction de 67 boxes à Brétigny-sur-Morrens (VD) a débuté. Les premiers boxes seront livrés à la fin de l'exercice 2019/2020. Un deuxième chantier démarrera en août 2019 sur la commune de la Sarraz (VD). 48 nouveaux boxes seront construits pour une livraison prévue en juin 2020.

La mise sur le marché de ces nouvelles surfaces construites permettra au fonds d'augmenter les revenus locatifs théorique de CHF 1.4 million.

Le gestionnaire du fonds travaille également sur l'obtention de permis pour des nouveaux sites. 107 nouveaux boxes ont été déposés à l'enquête en début d'exercice.

Les permis déjà obtenus ces derniers mois permettent d'assurer le développement du fonds par la construction de nouveaux boxes pour les prochaines années.

Avec la commercialisation des nouveaux sites, l'augmentation des revenus locatifs permettra d'assurer la distribution d'un dividende en croissance.

Dieses Ergebnis war möglich, indem eine höhere Anzahl an Unterhalts- und Renovationsarbeiten als in den Vorjahren an gewissen Standorten realisiert werden konnten.

Am Standort in Savigny (VD) wurden Bauarbeiten infolge des Wegzugs eines Bierbrauers vorgenommen, der bislang 11 Boxen beanspruchte. Alle Boxen konnten schnell wieder vermietet werden. Die grosse Anzahl der erhaltenen Baubewilligungen im Jahr 2018 hat den Fonds gezwungen, mehr Parzellen in der Berichtsperiode zu erwerben. Zur Erinnerung: Die Architekturabteilung der Vermögensverwalterin hat fünf Baubewilligungen für ein Total von 213 zu erstellende Boxen erhalten.

Die Vermögensverwalterin, die keine Verlangsamung der Bauvorhaben anstrebt, hat im Dezember 2018 eine Kapitalerhöhung von CHF 6 Mio. durchgeführt, um neue Grundstücke kaufen zu können. Die neu emittierten Anteile anlässlich der Kapitalerhöhung wurden vollständig gezeichnet und dadurch konnten die Parzellen in den Gemeinden Champagne (40 Boxen) und Brétigny-sur-Morrens (67 Boxen) im Kanton Waadt erworben werden.

Diese neuen Standorte befinden sich in sehr attraktiven Zonen für KMU, welche die Streetboxen beanspruchen.

#### **Ausblick auf künftige Ergebnisse**

Der Fonds wird seine Dividendenpolitik des Wachstums beibehalten. Die ersten Projektionen für die neue Berichtsperiode sind positiv.

Der Bau von 67 Boxen in Brétigny-sur-Morrens (VD) hat begonnen. Die ersten Boxen werden am Ende der Berichtsperiode 2019/2020 fertig gestellt sein. Eine zweite Baustelle wird im August 2019 in der Gemeinde La Sarraz (VD) in Angriff genommen. Es werden 48 neue Boxen erstellt, die für den Bezug im Juni 2020 vorgesehen sind.

Diese neuen bebauten Flächen auf dem Markt werden es dem Fonds ermöglichen, die Soll-Mieteinnahmen um CHF 1.4 Mio. zu erhöhen.

Die Vermögensverwalterin arbeitet ebenfalls daran, Baubewilligungen für neue Standorte zu erhalten. Zu Beginn der Berichtsperiode wurden Projekte für 107 neue Boxen als Baueingabe eingereicht.

Die bereits erhaltenen Baubewilligungen in den letzten Monaten erlauben es, die Entwicklung des Fonds in den nächsten Jahren mit dem Bau von neuen Boxen sicherzustellen.

Durch die Vermarktung von neuen Standorten wird die Erhöhung von Mieteinnahmen eine Ausschüttung einer wachsenden Dividende erlauben.



# CHIFFRES CLÉS STREETBOX REAL ESTATE FUND

## KENNZAHLEN

### COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG

	31.03.2019	31.03.2018
Fortune totale / Gesamtvermögen (CHF)	191'295'836.28	174'951'105.73
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen (CHF)	126'849'538.81	115'989'315.95
Valeur vénale estimée des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten (CHF)	162'918'000.00	159'850'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y. c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) (CHF)	25'376'000.00	12'160'000.00

	Parts en circulation Anteile im Umlauf	Valeur nette d'inventaire par part Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Distribution résultat net par part Ausschüttung des Nettoertrags pro Anteil CHF	Distribution gain en capital par part Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil CHF	Fortune nette Nettovermögen CHF
31.03.2017	409'110	271.30	5.50	8.50	111'006'917
31.03.2018	409'110	283.50	7.50	7.00	115'989'316
31.03.2019	429'565	295.30	6.40	8.40	126'849'539

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

	31.03.2019	31.03.2018
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup> / Mietzinsausfallquote [Ertragsausfallquote] <sup>1</sup>	16.67%	26.57%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	29.11%	29.33%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	52.97%	62.43%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF [GAV]) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF [GAV])	0.93%	0.94%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF [MV]) Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF [MV])	1.05%	0.99%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	8.91%	9.65%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.47%	6.85%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	3.70%	3.97%
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.61%	99.80%
Agio/Disagio	35.62%	28.84%
Rendement de placement / Anlagerendite	9.78%	10.18%
Performance / Performance	15.99%	-15.18%
Performance de l'indice SXI Real Estate® Funds TR Performance des Index SXI Real Estate® Funds TR	4.64%	0.05%

<sup>1</sup> Ce ratio au 31.03.2019 tient compte des sites de Granges Veveyse et Etoy en phase de construction. En excluant les vacants de ces 2 sites, le taux de perte sur loyer s'élèverait à 15,33%

<sup>1</sup> Dieses Verhältnis per 31.03.2019 berücksichtigt die angefangenen Bauten Granges Veveyse und Etoy. Ohne den Leerstand dieser beiden Standorte würde die Mietzinsausfallquote 15,33% betragen.

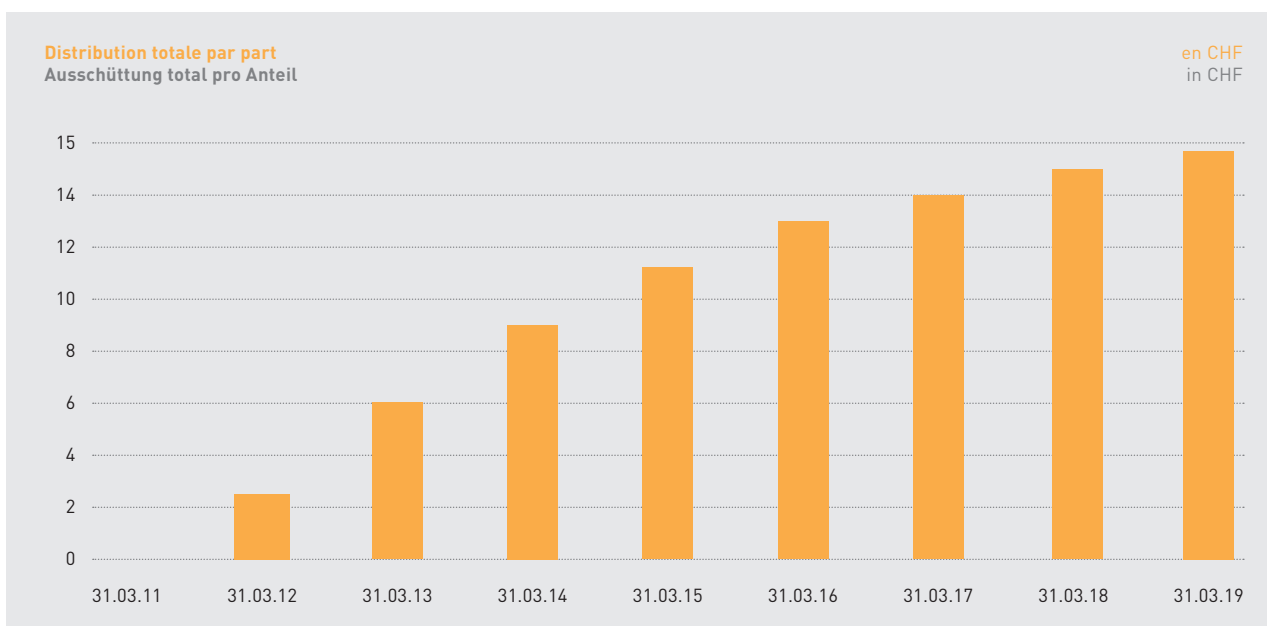
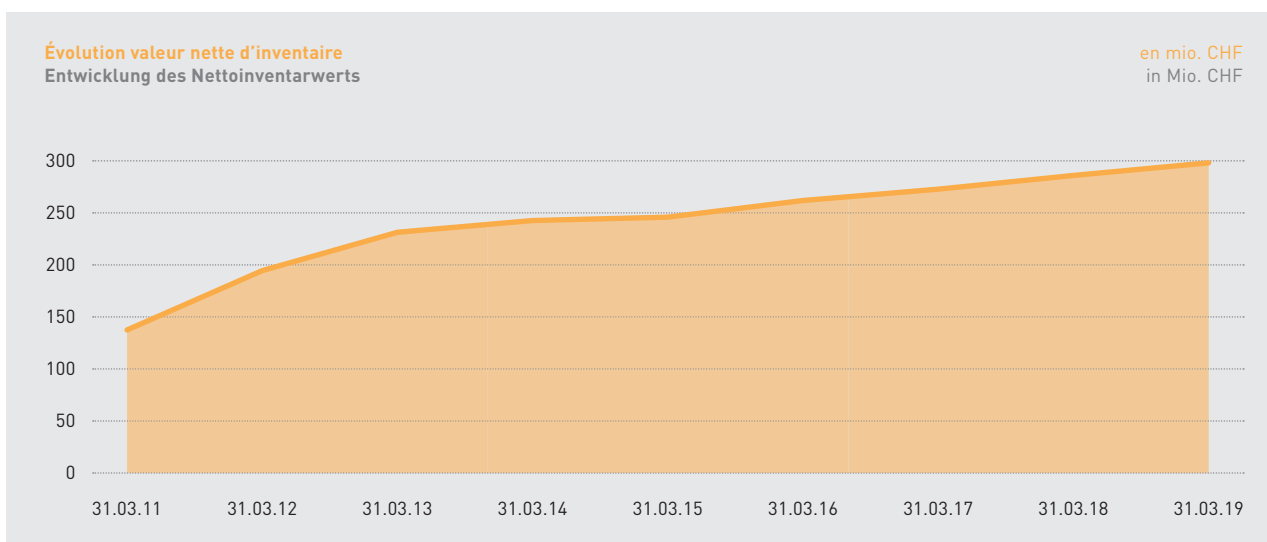
Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts 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 Nettofonds- vermögen in Mio. CHF	Distribution résultat net par part Ausschüttung des Nettoertrags pro Anteil CHF	Distribution gain en capital par part Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil CHF	Distribution totale par part Ausschüttung total CHF
31.03.11	136.50	210'400	28.75	0.00	0.00	0.00
31.03.12	193.00	350'566	67.75	0.00	2.50	2.50
31.03.13	227.50	350'666	79.70	4.00	2.00	6.00
31.03.14	239.90	350'666	84.12	5.00	4.00	9.00
31.03.15	242.85	350'666	85.16	5.60	5.60	11.20
31.03.16	259.20	350'666	90.90	6.50	6.50	13.00
31.03.17	271.30	409'110	111.01	5.50	8.50	14.00
31.03.18	283.50	409'110	115.99	7.50	7.00	14.50
31.03.19	295.30	429'565	126.85	6.40	8.40	14.80



# COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG

COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG UND BILANZ	au/per 31.03.2019 (CHF)	au/per 31.03.2018 (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	793'781.23	1'261'065.01
Immeubles divisés en:/Grundstücke aufgeteilt in:		
– Immeubles à usage commercial – Kommerziell genutzte Liegenschaften	162'918'000.00	159'850'000.00
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction – Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	25'376'000.00	12'160'000.00
– Autres actifs/ Sonstige Vermögenswerte	2'208'055.05	1'680'040.72
<b>Fortune totale du fonds, dont à déduire</b> <b>Gesamtfondsvermögen abzüglich</b>	<b>191'295'836.28</b>	<b>174'951'105.73</b>
Engagements à court terme, divisé selon:/Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
– Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	20'444'500.00	13'248'722.79
– Autres engagements à court terme/ Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'572'808.47	3'009'183.99
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	34'361'000.00	37'209'000.00
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b> <b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>132'917'527.81</b>	<b>121'484'198.95</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation/ Geschätzte Liquidationssteuern	–6'067'989.00	–5'494'883.00
<b>Fortune nette du fonds</b> <b>Nettofondsvermögen</b>	<b>126'849'538.81</b>	<b>115'989'315.95</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b> <b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS</b>	<b>01.04.18 – 31.03.19</b> CHF	<b>01.04.17 – 31.03.18</b> CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	115'989'315.95	111'006'917.32
Distribution/ Ausschüttung	–5'932'095.00	–5'727'540.00
Solde des mouvements de parts/ Saldo aus dem Anteilverkehr	5'934'934.30	0.00
Résultat total/ Gesamterfolg	10'857'383.56	10'709'938.63
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b> <b>Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>126'849'538.81</b>	<b>115'989'315.95</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b> <b>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</b>	<b>01.04.18 – 31.03.19</b> CHF	<b>01.04.17 – 31.03.18</b> CHF
Situation au début de l'exercice/ Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	409'110	409'110
Nombre de parts émises/ Anzahl ausgegebene Anteile	20'455	0
Nombre de parts rachetées/ Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
<b>Situation à la fin de l'exercice</b> <b>Stand per Ende Rechnungsperiode</b>	<b>429'565</b>	<b>409'110</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.05</b> <b>Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.05</b>	<b>295.30</b>	<b>283.50</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

## ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.18 – 31.03.19 CHF	01.04.17 – 31.03.18 CHF
<b>Revenus / Ertrag</b>		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	8'971'808.20	8'100'713.70
Autres revenus / Übrige Erträge	67'305.00	493'153.15
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	88'761.09	0.00
<b>Total des revenus, dont à déduire</b>		
<b>Total Erträge abzüglich</b>	<b>9'127'874.29</b>	<b>8'593'866.85</b>
<b>Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques</b> Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	876'864.16	855'732.89
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	577.45	1'873.15
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	680'722.36	416'336.35
Administration des immeuble, divisés en: / Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
– Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	829'560.10	1'226'190.48
– Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	167'771.75	207'621.90
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	359'963.95	321'505.68
Impôts revenus et fortune / Ertrags- und Vermögenssteuern	1'200'257.91	1'034'781.19
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	115'065.00	126'185.10
Rémunérations réglementaires versées: / Reglementarische Vergütungen an:		
– A la direction / an die Fondsleitung	1'246'465.32	1'193'709.37
– A la banque dépositaire / an die Depotbank	58'856.85	55'514.21
Autres charges <sup>1</sup> / Sonstiger Aufwand <sup>1</sup>	859'243.65	79'871.48
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>	<b>6'395'348.50</b>	<b>5'519'321.80</b>
<b>Résultat net / Nettoertrag</b>	<b>2'732'525.79</b>	<b>3'074'545.05</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	3'298'370.45	3'758'133.03
Impôts sur gains en capitaux réalisés / Steuern auf Kapitalgewinne	– 378'050.16	– 504'115.75
<b>Gains en capital après impôt / Kapitalgewinne nach Steuern</b>	<b>2'920'320.29</b>	<b>3'254'017.28</b>
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>5'652'846.08</b>	<b>6'328'562.33</b>
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	– 573'106.00	– 530'825.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	5'777'643.48	4'912'201.30
<b>Résultat total / Gesamterfolg</b>	<b>10'857'383.56</b>	<b>10'709'938.63</b>
<b>Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges</b>		
Résultat net / Nettoertrag	2'732'525.79	3'074'545.05
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué Ausschüttbarer Kapitalgewinn der Berichtsperiode	2'920'320.29	3'254'017.28
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	5'180'435.62	4'790'188.34
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	17'119.22	10'899.17
<b>Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag</b>	<b>10'850'400.92</b>	<b>11'129'649.84</b>
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	3'608'346.00	2'863'770.00
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	2'749'216.00	3'068'325.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b> Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	<b>6'357'562.00</b>	<b>5'932'095.00</b>
<b>Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>		
Gain en capital / Kapitalgewinn	4'492'409.91	5'180'435.62
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	429.01	17'119.22
<b>Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4'492'838.92</b>	<b>5'197'554.84</b>

<sup>1</sup> Le montant total englobe une provision pour des litiges en cours d'un montant de CHF 756'000.  
Ce montant n'est pas pris en compte pour le calcul du TER.

<sup>1</sup> Der Gesamtbetrag enthält eine Rückstellung für hängige Rechtsstreitigkeiten in der Höhe von CHF 756'000.  
Dieser Betrag wird bei der Berechnung der TER nicht berücksichtigt.

# INVENTAIRE INVENTARWERT

## 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

Avoirs bancaires à vue Bankguthaben auf Sicht	Monnaie Währung	Valeur vénale Verkehrswert
Comptes courants ordinaires / Kontokorrent	CHF	793'781
<b>Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces</b> Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	<b>CHF</b>	<b>793'781</b>

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL, EN PPE LIEGENSCHAFTEN MIT KOMMERZIELLER NUTZUNG, IN STOCKWERKEIGENTUM		Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus locatifs <sup>1</sup> Mieteinnahmen <sup>1</sup>	Etat locatif théorique <sup>2</sup> Sollmieteinnahmen <sup>2</sup>	Rendement brut <sup>3</sup> Bruttoertrag <sup>3</sup>	
		CHF	CHF	CHF	CHF	sur prix de revient auf Gestehungsk.	sur valeur vénale auf Verkehrsw.
Fribourg / Freiburg	Rossens, Chemin de Combernesse 4	2'694'302	3'376'000	152'200	273'900	10.17 %	8.11 %
Fribourg / Freiburg	Semsales, Route de la Broye 61 et 79	5'388'038	8'005'000	538'174	526'092	9.76 %	6.57 %
Neuchâtel/ Neuenburg	Marin-Epagnier, Route des Helvètes 2	4'190'002	4'989'000	119'625	378'480	9.03 %	7.59 %
Valais / Wallis	Bouveret, Route des Iles 60-62	3'121'425	4'708'000	274'820	287'040	9.20 %	6.10 %
Valais / Wallis	Uvrier, Route des Joncs 105 A et B-107-109	8'610'175	12'670'000	700'169	743'376	8.63 %	5.87 %
Vaud / Waadt	Aigle, Route des Marais 17 et 19	5'976'800	8'559'000	473'895	508'020	8.50 %	5.94 %
Vaud / Waadt	Avenches, Route de la Plaine 28	3'742'835	5'694'000	255'248	361'248	9.65 %	6.34 %
Vaud / Waadt	Champagne 1, Chemin de Praz 21-23	6'987'941	9'372'000	339'621	613'992	8.79 %	6.55 %
Vaud / Waadt	Echallens, Chemin de la Clopette 33	5'891'151	9'297'000	554'198	569'148	9.66 %	6.12 %
Vaud / Waadt	Ependes, Chemin des Serres 13	1'340'967	1'854'000	77'506	133'044	9.92 %	7.18 %
Vaud / Waadt	Gimel, Route de Longirod 11	2'345'129	3'167'000	162'998	197'328	8.41 %	6.23 %
Vaud / Waadt	Gland, Chemin du Vernay 72-74	6'797'085	11'620'000	657'580	670'380	9.86 %	5.77 %
Vaud / Waadt	Le Mont-sur-Lausanne, Chemin de Longeraie 101-103	7'409'671	13'110'000	805'857	814'392	10.99 %	6.21 %
Vaud / Waadt	Orbe, Chemin de Passon 2	2'608'556	4'436'000	265'660	268'260	10.28 %	6.05 %
Vaud / Waadt	Palézieux, Route de Granges 1H-11	3'684'543	5'760'000	319'251	353'124	9.58 %	6.13 %
Vaud / Waadt	Payerne, Z.I Champ Cheval 2	4'404'750	6'025'000	286'350	454'800	10.33 %	7.55 %
Vaud / Waadt	Rennaz, Route du Bey 6	3'394'894	5'338'000	318'985	338'760	9.98 %	6.35 %
Vaud / Waadt	Romanel-sur-Lausanne, Chemin de l'Orio 30A	7'704'112	9'336'000	621'581	656'076	8.52 %	7.03 %
Vaud / Waadt	Savigny, Chemin de Geffry 7-9-11	4'854'679	8'423'000	496'080	499'560	10.29 %	5.93 %
Vaud / Waadt	Yverdon-les-Bains, Route des Champs-Lovats 11-13	4'885'026	7'504'000	450'178	466'152	9.54 %	6.21 %
<b>Immeubles à usage commercial, en PPE</b> Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung, in Stockwerkeigentum		<b>96'032'082</b>	<b>143'243'000</b>	<b>7'869'976</b>	<b>9'113'172</b>	<b>9.49 %</b>	<b>6.36 %</b>

## IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL LIEGENSCHAFTEN MIT KOMMERZIELLER NUTZUNG

Vaud / Waadt	Echallens, Chemin de la Clopette 30	4'973'825	6'179'000	345'000	345'000	6.94 %	5.58 %
Vaud / Waadt	Le Mont-sur-Lausanne, Chemin de Budron D6	3'026'817	3'723'000	212'993	216'660	7.16 %	5.82 %
Vaud / Waadt	St-Légier-La-Chiésaz, Route Industrielle 2 - Rio Gredon 2	6'685'474	9'773'000	542'920	712'000	10.65 %	7.29 %
<b>Immeubles à usage commercial</b> Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung		<b>14'686'116</b>	<b>19'675'000</b>	<b>1'100'913</b>	<b>1'273'660</b>	<b>8.67 %</b>	<b>6.47 %</b>
<b>Immeubles à usage commercial, dont en PPE</b> Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung (davon Stockwerkeigentum)		<b>110'718'198</b>	<b>162'918'000</b>	<b>8'970'888</b>	<b>10'386'832</b>	<b>9.38 %</b>	<b>6.38 %</b>

<sup>1</sup> du 01.04.2018 au 31.03.2019, <sup>2</sup> état locatif théorique annuel, <sup>3</sup> sur la base de l'état locatif théorique

<sup>1</sup> du 01.04.2018 au 31.03.2019, <sup>2</sup> jährliche Sollmieteinnahmen, <sup>3</sup> auf Basis Sollmieteinnahmen



**TERRAINS À BÂTIR, Y.C. LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION, EN PPE / BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN, IN STOCKWERKEIGENTUM**

		Prix de revient Gestehungs- kosten	Valeur véonale Verkehrs- wert	Revenus locatifs <sup>1</sup> Miet- einnahmen <sup>1</sup>	Etat locatif théorique <sup>2</sup> Sollmiet- einnahmen <sup>2</sup>	Rendement brut <sup>3</sup> Bruttoertrag <sup>3</sup> sur prix de revient auf Geste- hungsk.	Rendement brut <sup>3</sup> Bruttoertrag <sup>3</sup> sur valeur véonale auf Ver- kehrsw.
		CHF	CHF	CHF	CHF		
Fribourg /Freiburg	Granges (Veveysse), Route de Pra Charbon	5'239'514	5'933'000	920	0	0.00 %	0.00 %
Vaud /Waadt	Bretigny, Aux Champs de l'Air	4'419'967	4'439'000	0	0	0.00 %	0.00 %
Vaud /Waadt	Champagne 2, En Praz	1'779'272	1'762'000	0	0	0.00 %	0.00 %
Vaud /Waadt	Etoy, En Courta Rama	7'970'890	10'200'000	0	0	0.00 %	0.00 %
Vaud /Waadt	La Sarraz, La Foule	2'217'143	3'042'000	0	0	0.00 %	0.00 %

**Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction  
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten**

		<b>21'626'786</b>	<b>25'376'000</b>	<b>920</b>	<b>0</b>	<b>0.00 %</b>	<b>0.00 %</b>
--	--	-------------------	-------------------	------------	----------	---------------	---------------

**RÉCAPITULATION  
ZUSAMMENFASSUNG**

		Prix de revient Gestehungs- kosten	Valeur véonale Verkehrs- wert	Revenus locatifs <sup>1</sup> Miet- einnahmen <sup>1</sup>	Etat locatif théorique <sup>2</sup> Sollmiet- einnahmen <sup>2</sup>	Rendement brut <sup>3</sup> Bruttoertrag <sup>3</sup> sur prix de revient auf Geste- hungsk.	Rendement brut <sup>3</sup> Bruttoertrag <sup>3</sup> sur valeur véonale auf Ver- kehrsw.
		CHF	CHF	CHF	CHF		
Immeubles à usage commercial, dont en PPE Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung (davon Stockwerkeigentum)		110'718'198	162'918'000	8'970'888	10'386'832	9.38 %	6.38 %
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		21'626'786	25'376'000	920	0	0.00 %	0.00 %
		<b>132'344'984</b>	<b>188'294'000</b>	<b>8'971'808</b>	<b>10'386'832</b>	<b>7.85 %</b>	<b>5.52 %</b>

<sup>1</sup> du 01.04.2018 au 31.03.2019, <sup>2</sup> état locatif théorique annuel, <sup>3</sup> sur la base de l'état locatif théorique

<sup>1</sup> vom 01.04.2018 bis 31.03.2019, <sup>2</sup> jährliche Sollmieteinnahmen, <sup>3</sup> auf Basis Sollmieteinnahmen

**Locataires représentant plus de 5 % des revenus locatifs:** aucun locataire ne représente plus de 5 % des revenus locatifs.

**Mieter, die mehr als 5 % des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen:** 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

Liste des achats et des ventes d'avares durant l'exercice du 01.04.2018 au 31.03.2019

Aufstellung der Käufe und Verkäufe in der Rechnungsperiode vom 01.04.2018 bis 31.03.2019

### ACHATS / KÄUFE

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction (dont propriétés par étage)  
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten (davon Stockwerkeigentum)

Vaud/Waadt	Bretigny, Aux Champs de l'Air
Vaud/Waadt	Champagne 2, En Praz

### VENTES / VERKÄUFE

Boxes vendus Verkaufte Boxen		Box n° Boxen-Nr.	Places de parc n° Parkplatz-Nr.
Fribourg/Freiburg	Granges (Veveysse), Route de Pra Charbon	4,5 22, 23 53, 54 55 56	5, 6, 8 44 70, 71 68 73, 74
Fribourg/Freiburg	Semsaies, Rte de la Broye 61 et 79	3 5 7 11 12 19 22	4 6 8 59 68, 87 34 41
Fribourg/Freiburg	Rossens, Chemin de Combernesse 4	17, 18	3, 24, 25
Valais/Wallis	Uvrier, Des Joncs 105 A et B-107-109	31 37 38 76	BQ CA AH, AI EC AJ
Vaud/Waadt	Avenches, Rte de la Plaine 28	1 14, 15 25 40	1 14, 15 28 49
Vaud/Waadt	Champagne, Chemin de Pra 21-23	47 57	59, 60 122, 123
Vaud/Waadt	Echallens, Chemin de la Clopette 33	28 46, 47	50 81, 82, 83
Vaud/Waadt	Ependes, Chemin des Serres 13	2 10	2 12
Vaud/Waadt	Gimel, Rte de Longirod 11	15	23
Vaud/Waadt	Palézieux, Rte de Granges 1H-1I	39 41	64, 65 67, 68 57
Vaud/Waadt	Payerne, Z.I Champ Cheval 2	17 20, 43 25 26 44 45, 46	22 26, 56 32 34 57 59, 60, 61
Vaud/Waadt	Yverdon-les-Bains, Route des Champs-Lovats 11-13	36, 37	6, 7

### IMMEUBLES VENDUS / VERKAUFTE IMMOBILIEN

Aucune vente n'a été effectuée sur la période.  
Keine Verkäufe in der Berichtsperiode.

# DÉTAIL DES DETTES

## SCHULDENAUFSTELLUNG

Taux Zinssatz	Désignation Bezeichnung	Début Anfang	Échéance Fälligkeit	[CHF] au/per 31.03.2018	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	[CHF] au/per 31.03.2019
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>							
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (unter 1 Jahr)</b>							
2.50 %	Crédit en compte courant Kontokorrentkredit			165'722.79		165'722.79	-
1.30 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	13.02.2018	13.04.2018	3'283'000.00		3'283'000.00	-
1.30 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	13.04.2018	13.06.2018		3'283'000.00	3'283'000.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	22.03.2018	22.06.2018	2'500'000.00		2'500'000.00	-
1.30 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	13.06.2018	13.08.2018		3'283'000.00	3'283'000.00	-
2.60 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	20.09.2013	20.09.2018	1'690'000.00		1'690'000.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	22.06.2018	22.09.2018		2'500'000.00	2'500'000.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.07.2018	12.10.2018		1'309'500.00	1'309'500.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.07.2018	12.10.2018		1'550'500.00	1'550'500.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.07.2018	12.10.2018		2'214'000.00	2'214'000.00	-
1.30 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	13.08.2018	12.10.2018		3'283'000.00	3'283'000.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	20.07.2018	20.10.2018		800'000.00	800'000.00	-
Var	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	28.11.2013	28.11.2018	3'000'000.00		3'000'000.00	-
1.30 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.10.2018	12.12.2018		3'283'000.00	3'283'000.00	-
2.30 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	20.12.2012	14.12.2018	1'059'000.00		1'059'000.00	-
2.30 %	Crédit hypothécaire <sup>1</sup> Hypothekarkredit <sup>1</sup>	28.12.2012	14.12.2018	275'000.00		275'000.00	-
2.30 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	28.12.2012	14.12.2018	891'000.00		891'000.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	22.09.2018	22.12.2018		2'500'000.00	2'500'000.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.10.2018	12.01.2019		1'309'500.00	1'309'500.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.10.2018	12.01.2019		1'550'500.00	1'550'500.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.10.2018	12.01.2019		2'214'000.00	2'214'000.00	-
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	20.10.2018	20.01.2019		800'000.00	800'000.00	-
1.30 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.12.2018	12.02.2019		3'283'000.00	3'283'000.00	-
2.30 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	12.04.2014	12.04.2019	6'218'000.00		306'000.00	5'912'000.00
1.30 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.02.2019	12.04.2019		3'283'000.00		3'283'000.00
2.00 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	14.12.2014	14.12.2019	915'000.00			915'000.00
2.00 %	Crédit hypothécaire <sup>1</sup> Hypothekarkredit <sup>1</sup>	14.12.2014	14.12.2019	1'015'000.00			1'015'000.00
1.00 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	14.12.2018	14.12.2019		257'500.00	17'500.00	240'000.00
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	22.12.2018	22.12.2019		2'500'000.00		2'500'000.00
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.01.2019	12.01.2020		1'090'000.00	192'000.00	898'000.00
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.01.2019	12.01.2020		1'550'500.00		1'550'500.00
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	12.01.2019	12.01.2020		2'214'000.00		2'214'000.00
1.00 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	20.01.2019	20.01.2020		800'000.00		800'000.00
1.20 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	05.03.2018	05.03.2020	1'117'000.00			1'117'000.00
<b>Total hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>							
<b>Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (unter 1 Jahr)</b>							<b>20'444'500.00</b>

<sup>1</sup> Dans le rapport au 31.03.2018, l'hypothèque à 2.30% figurait à CHF 660'000 au lieu de CHF 275'000, alors que l'hypothèque à 2.00% figurait à CHF 630'000 au lieu de CHF 1'015'000, dû à la reclassification d'un amortissement de CHF 385'000 entre les deux.

<sup>1</sup> Im Bericht per 31.03.2018 betrug die Hypothek von 2.30% CHF 660'000 statt CHF 275'000, während die Hypothek von 2.00% CHF 630'000 statt CHF 1'015'000 betrug, dies aufgrund einer Umgliederung einer Amortisation von CHF 385'000.



Taux Zinssatz	Désignation Bezeichnung	Début Anfang	Échéance Fälligkeit	(CHF) au / per 31.03.2018	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	(CHF) au / per 31.03.2019
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>							
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)</b>							
1.15 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	20.09.2018	20.09.2020		1'690'000.00		1'690'000.00
1.10 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	28.11.2018	28.11.2020		3'000'000.00		3'000'000.00
1.30 %	Prêt hypothécaire Hypothekardarlehen	12.03.2018	12.03.2023	4'501'000.00		75'000.00	4'426'000.00
1.20 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	14.12.2018	14.12.2023		1'922'500.00	27'500.00	1'895'000.00
<b>Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>							<b>11'011'000.00</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 5 ans)</b>							
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (ab 5 Jahren)</b>							
2.00 %	Crédit hypothécaire Hypothekarkredit	28.04.2015	28.04.2024	2'170'000.00			2'170'000.00
1.50 %	Hypothèque à terme Terminhypothek	28.04.2017	28.04.2025	1'150'000.00		20'000.00	1'130'000.00
1.50 %	Hypothèque à terme Terminhypothek	28.04.2017	28.04.2025	3'047'500.00		35'000.00	3'012'500.00
1.50 %	Hypothèque à terme Terminhypothek	28.04.2017	28.04.2025	2'075'500.00		353'000.00	1'722'500.00
1.72 %	Avance à terme fixe Fester Vorschuss	10.11.2017	10.11.2026	11'000'000.00			11'000'000.00
1.70 %	Hypothèque à terme Terminhypothek	24.04.2017	24.04.2027	820'000.00		10'000.00	810'000.00
1.70 %	Hypothèque à terme Terminhypothek	28.04.2017	28.04.2027	3'565'000.00		60'000.00	3'505'000.00
<b>Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 5 ans)</b>							<b>23'350'000.00</b>
<b>Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 1 an)</b>							
<b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (ab 1 Jahr)</b>							<b>34'361'000.00</b>
<b>Taux moyen pondéré</b>				<b>Totaux</b>			
<b>Durchschnittlicher Zinssatz</b>				<b>Total</b>			
<b>1.53 %</b>				<b>50'457'722.79</b>	<b>51'470'500.00</b>	<b>47'122'722.79</b>	<b>54'805'500.00</b>

## 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 de la mise à jour, au cours du quatrième trimestre 2018, de la partie «Prospectus» du prospectus avec contrat de fonds intégré en vigueur.

Les modifications concernent les experts chargés des estimations du fonds, comme suit:

### 4.3 Experts chargés des estimations

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

- Wüest Partner AG, à Zürich et à la succursale à Genève, personnes responsables:  
M. Léon Ly et M. Hervé Froidevaux

[...]

Suppression de Messieurs Marco Feusi et Nabil Aziz, à titre personnel, en tant qu'experts chargés des estimations du fonds.

\*\*\*\*

Ces adaptations ont fait l'objet d'une requête en modifications du prospectus auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 2 octobre 2018, complétée en dernier lieu le 25 octobre 2018, laquelle en a accusé réception le 8 novembre 2018.

La version en vigueur du prospectus avec contrat de fonds intégré est celle du mois de novembre 2018, le contrat de fonds (deuxième partie) reste en vigueur au 5 décembre 2016.

## ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS

SOLUFONDS SA, als Fondsleitung des Schweizerischen Anlagefonds **Streetbox Real Estate Fund** der Art «Immobilienfonds», und die Banque Cantonale Vaudoise, als Depotbank des Fonds, informieren die Investoren über die Änderungen im Abschnitt «Prospekt» des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag, welche während des vierten Quartals des Geschäftsjahrs 2018 vorgenommen wurden.

Die Änderungen betreffen die Experten, die für die Schätzungen der Liegenschaften verantwortlich sind, wie folgt:

### 4.3 Experten, die für die Schätzungen der Liegenschaften verantwortlich sind

Die Fondsleitung hat mit der Zustimmung der FINMA folgende ständige und unabhängige Experten beauftragt:

- Wüest Partner AG, in Zürich und in der Genfer Niederlassung, Verantwortliche:  
Herr Léon Ly und Herr Hervé Froidevaux

[...]

Streichung der Herren Marco Feusi und Nabil Aziz als Experten, die für die Schätzungen der Liegenschaften verantwortlich sind.

\*\*\*\*

Diese Anpassungen waren Gegenstand eines Änderungsantrags an die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA vom 2. Oktober 2018, zuletzt ergänzt am 25. Oktober 2018, die am 8. November 2018 den Erhalt bestätigte.

Die aktuelle Version des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag ist die vom November 2018, der Fondsvertrag (Teil zwei) bleibt per 5. Dezember 2016 in Kraft.

**Provisions pour litiges**

La direction de fonds a provisionné un montant de CHF 756'000 pour subvenir aux frais liés aux litiges en cours.

**Montant du compte d'amortissement des immeubles**

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

**Montant du compte de provisions 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 Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA), 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 SFAMA 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.

**Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten**

Die Fondsleitung hat eine Rückstellung von CHF 756'000 für die Kosten der laufenden Rechtsstreitigkeiten gebildet.

**Betrag Amortisationskonto**

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

**Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen**

Mit Ausnahme der regelmässig an die Renovierungsfonds bezahlten Beiträge 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 enthält 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 für die Immobilienfonds» der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow Method». 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 SFAMA 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.

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.

#### **Méthode de Wüest Partner AG**

Wüest Partner AG utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, avec la prise en compte d'une valeur résiduelle de manière implicite. Dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions, mais implique l'utilisation de taux d'escompte en termes réels, plus bas que ceux utilisés dans d'autres méthodes (termes nominaux).

La détermination du taux d'escompte applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner AG tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'escompte adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.20 % au minimum et de 5.20 % au maximum.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.61 %.

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

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**

Wüest & Partner AG wendet das Discounted-Cash-Flow-Modell (DCF-Modell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows 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 Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.20 % und 5.20 %.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.61 %.

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.05.

#### Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement

##### **Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds):**

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger.

<b>Taux maximum</b>	5.00 % de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises
<b>Taux effectif</b>	1.89 %

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger

<b>Taux maximum</b>	5.00 % de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées
<b>Taux effectif</b>	aucun rachat n'a eu lieu sur la période

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 18 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

##### **Rémunérations et frais à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds) :**

Commission de gestion de la direction du fonds (calculée sur la valeur nette d'inventaire du fonds) utilisée pour la direction, l'Asset Management et la commercialisation du fonds.

<b>Taux maximum</b>	1.50 % p. a.
<b>Taux effectif</b>	1.06 % p. a.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire du fonds) .

<b>Taux maximum</b>	0.05 % p. a.
<b>Taux effectif</b>	0.05 % p. a.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.05 gerundet.

#### Angaben zu den effektiven Vergütungen, von denen die Höchstsätze im Reglement enthalten sind

##### **Vergütungen und zusätzliche Gebühren zulasten des Anlegers (gemäss § 18 des Fondsvertrags):**

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebsträger in der Schweiz und im Ausland.

<b>Höchstsatz</b>	5.00 % des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile
<b>Effektiver Satz</b>	1.89 %

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebsträger in der Schweiz und im Ausland

<b>Höchstsatz</b>	5.00 % des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile
<b>Effektiver Satz</b>	In diesem Zeitraum gab es keine Rücknahmen

Zusätzlich können den Anlegern die in § 18 des Fondsvertrages angegebenen Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

##### **Zusätzliche Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (gemäss § 19 des Fondsvertrags):**

Verwaltungskommission der Fondsleitung (berechnet nach dem Nettoinventarwert des Fonds) für Leitung, Asset Management und Vermarktung des Fonds.

<b>Höchstsatz</b>	1.50 % p. a.
<b>Effektiver Satz</b>	1.06 % p. a.

Kommission der Depotbank (berechnet auf dem Nettoinventarwert des Fonds).

<b>Höchstsatz</b>	0.05 % p. a.
<b>Effektiver Satz</b>	0.05 % p. a.

Commission de la direction pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet (calculée sur le prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé).

**Taux maximum** 2.00 %

**Taux effectif** 2.00 %

Commission de la direction à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles (calculée sur les produits locatifs annuels bruts hors frais de chauffage et frais accessoires).

**Taux maximum** 6.00 %

**Taux effectif** 1.74 %

Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation (calculée sur le coût des travaux).

**Taux maximum** 3.00 %

**Taux effectif** 1.25 %

Commission de la banque dépositaire pour le travail occasionné lors du versement du produit annuel aux investisseurs.

**Taux maximum** 0.50 % du montant brut distribué

**Taux effectif** 0.50 %

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds.

**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**

CHF 23'385'724.00

**Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans**

Engagements à long terme, échéance d'un à cinq ans:  
CHF 11'011'000.00

Engagements à long terme, échéance après cinq ans:  
CHF 23'350'000.00

Kommission der Fondsleitung für ihren Aufwand bei Liegenschafts Kauf, -verkauf oder -tausch (berechnet nach dem Kauf- oder Verkaufspreis bzw. dem Wert der getauschten Liegenschaft), insoweit kein Dritter damit beauftragt wurde.

**Höchstsatz** 2.00 %

**Effektiver Satz** 2.00 %

Kommission im Sinne einer Entschädigung der Fondsleitung für die Verwaltung der verschiedenen Liegenschaften (berechnet nach den jährlichen Brutto-Mieteinnahmen ohne Heiz- und Nebenkosten).

**Höchstsatz** 6.00 %

**Effektiver Satz** 1.74 %

Kommission der Fondsleitung für ihren Aufwand bei Bau-, Renovierungs- und Umbauvorhaben (berechnet nach den Baukosten).

**Höchstsatz** 3.00 %

**Effektiver Satz** 1.25 %

Kommission der Depotbank für den verursachten Aufwand aufgrund der Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger.

**Höchstsatz** 0.50 % des ausgeschütteten Bruttobetrag

**Effektiver Satz** 0.50 %

Zusätzlich können dem Fonds die sonstigen in § 19 des Fondsvertrages angeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

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

CHF 23'385'724.00

**Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von ein bis fünf Jahren und nach fünf Jahren**

Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeit von ein bis fünf Jahren: CHF 11'011'000.00

Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeit nach fünf Jahren: CHF 23'350'000.00



## **Rapport abrégé de la société d'audit au Conseil d'administration de SOLUFONDS SA**

### **Signy-Avenex**

### **Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels de Streetbox Real Estate Fund**

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de 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) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2019.

#### **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 former notre opinion d'audit.

---

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](http://www.pwc.ch)

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





***Opinion d'audit***

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 mars 2019 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

Jean-Sébastien Lassonde

Anthony Estevez

Expert réviseur  
Réviseur responsable

Genève, 10 juillet 2019

*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 de l'organe de révision.*

**PROCIMMO SA**

En Budron H11  
Case postale 413  
CH-1052 Le Mont-sur-Lausanne  
+41 21 651 64 30  
[info@procimmo.ch](mailto:info@procimmo.ch)  
[www.procimmo.ch](http://www.procimmo.ch)