
procimmo⁵⁶
SWISS COMMERCIAL FUND

HALBJAHRESBERICHT
PER 30. JUNI 2019

2019

56

P PROCIMMO
FUND ARCHITECTS

Fondsleitung:	SOLUFONDS AG Rue des Fléchères 7A 1274 Signy-Avenex
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin:	PROCIMMO AG En Budron H11 Case postale 413 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Fund Manager:	Nathalie VESCO
Prüfgesellschaft:	PricewaterhouseCoopers AG Avenue Giuseppe-Motta 50 1202 Genf 2
Schätzungsexperten:	
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA (Verantwortlich: Pierre STÄMPFLI und Yasmine GHULAM)	Genf
Isabelle NESME	Genf
Sönke THIEDEMANN	Zürich
Wüest Partner AG (Verantwortlich: Léon LY und Pascal MARAZZI-DE-LIMA)	Zürich und Genf

Delegation sonstiger Teilaufgaben:

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

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

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

Die Immobilienverwaltungen und ihre Geschäftsleitung müssen über eine langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Vermarktung von Immobilien verfügen.

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen der SOLUFONDS SA und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

Einzig die französische Fassung dieses Halbjahresberichts ist verbindlich.

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

SOLUFONDS SA ist seit dem 3. September 2015 als Fondsleitung für den PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 verantwortlich. Damals erfolgte die erstmalige Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

Die letzte Version des Fondsvertrages ist datiert vom Juli 2019. Der erste Teil "Präambel" wurde in Abschnitt 4.3 aktualisiert, « Zuständige Schätzungsexperten ». Die FINMA hat diesen Änderungen nicht widersprochen und den Erhalt der aktualisierten Version des Fondsvertrages mit Schreiben vom 8. Juli 2019 bestätigt. Der zweite Teil "Fondsvertrag" bleibt per 29. August 2017 in Kraft.

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtungen entsprechen

Der Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 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.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

Geschäftsbericht der Procimmo SA per 30. Juni 2019

Ergebnis

Der Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» (P56) schliesst sein erstes Halbjahr von 2019 mit einer Anlagerendite von 7.06% (berechnet auf zwölf Monate) ab. Der Nettoinventarwert beträgt CHF 112.20 pro Anteil und hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 2.40 pro Anteil erhöht.

Per 30. Juni 2019 beläuft sich das Nettofondsvermögen auf CHF 246'667'944.-. Die Mietzinseinnahmen steigen kräftig an auf CHF 9'114'775.- (CHF 5'885'289.- per 30. Juni 2018). Das Total der Erträge beziffert sich auf CHF 10'359'359.-, während das Total der Aufwände bei CHF 3'728'331.- liegt.

Der Reingewinn im ersten Halbjahr 2019 beläuft sich auf CHF 6'631'029.- (CHF 4'515'338.- per 30. Juni 2018).

Gemäss den nach SFAMA berechneten Kennzahlen steigt die Betriebsgewinnmarge EBIT auf 72.07% und die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt bei 6.03%. Die Anlagerendite nimmt zu und beträgt 7.06%. Am Ende des ersten Semesters 2019 reduziert sich die Fremdfinanzierungsquote auf 27.67%. Die Mietzinsausfallquote fällt ebenfalls auf 13.96%.

Diese Quote wird erheblich von zwei Liegenschaften beeinflusst, die per 30. Juni 2019 komplett leer standen. Bei der einen Liegenschaft konnte aber die Halle in Orbe bereits für Oktober 2019 wiedervermietet werden, während die Liegenschaft in Renens sich derzeit in Renovation befindet und die Vermietung für das zweite Semester 2020 vorgesehen ist.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Während des ersten Quartals 2019 hat die Vermögensverwalterin in Orbe eine Halle von 413 m² erworben, die auf einer bebaubaren Parzelle von 6 228 m² liegt. Auf der Gemeinde wurde eine Baueingabe für das Konzept « Streetbox » eingereicht. Es erfolgten Einsprachen, mit deren Aufhebung bis Ende des Jahres zu rechnen ist.

Die Vermögensverwalterin hat im 2019 eine Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 50 Mio. durchgeführt, die vollständig gezeichnet wurde.

Diese ermöglichte den Kauf einer Liegenschaft im Baurecht in Satigny, die eine vermietbare Fläche von 20 843 m² umfasst, jährliche Sollmieteinnahmen von CHF 3'995'483.- erzeugt und einen Marktwert von CHF 58'680'000.- hat. Die Bruttorendite dieses Kaufobjekts nach Abzug des Baurechts liegt bei 6%. Die Übertragung des Eigentums wird am 1. Januar 2020 erfolgen.

Was das aktuelle Portfolio betrifft, so hat sich dieses aufgrund von Renovationen, Unterteilungen und Wiedervermietungen von leerstehenden Flächen weiterentwickelt.

Die Bauarbeiten, die am «Chemin de la Veyre 6B» in St-Légier und an der «Route de Verney 1» in Puidoux vorgenommen werden, wurden inzwischen beendet. In der ersten Liegenschaft verbleiben Flächen von rund 800 m² zu vermieten, von denen 400 m² in Verhandlung mit dem Verkäufer Meier Tobler sind. Was die zweite Liegenschaft betrifft, so wurde ein Mietvertrag mit Dr Gab's unterzeichnet, der einen etappenweisen Bezug des ganzen Gebäudes bis 2021 vorsieht. Mit der Unterschrift wurde für diese Immobilie (mit einem einzigen Mieter) ein «double-net»-Vertrag eingegangen.

Ausblick auf das nächste Halbjahr

Bei der Liegenschaft an der «Route de Lausanne 64», wofür die Baubewilligung erteilt wurde, werden die Bauarbeiten Mitte September 2019 beginnen und sollten Ende des ersten Semesters 2020 beendet sein. Die geschätzten Kosten werden CHF 10 Mio. betragen. Die Vermögensverwalterin ist derzeit in Verhandlungen mit mehreren wichtigen Firmen vor Ort, die wünschen, sich im Gebäude, dessen Lage sehr begehrt ist, niederzulassen.

Für die Liegenschaften an der Bernstrasse 41-43 in Flamatt, an der «Rue des Mouettes 13» in Genf und «Rue Pré-de-la-Fontaine 8» in Satigny sind Studien zur Verdichtung und Geschosserweiterung im Gange. Die Bauarbeiten sollten im Laufe des Jahres 2020 realisiert werden.

Was die Akquisitionen betrifft, so werden demnächst Verträge für drei neue Liegenschaften mit einem Total von CHF 43 Mio. unterzeichnet. Diese werden zusätzliche Mieteinnahmen von CHF 2.5 Mio. erzeugen.

Infolge dieser Käufe werden sich per 1. Januar 2020 das Gesamtfondsvermögen um CHF 100 Mio. und die Sollmieteinnahmen um CHF 6.5 Mio. erhöhen.

Die finanziellen Mittel aus der Kapitalerhöhung vom Mai 2019 werden so vollständig verwendet, und es wird nicht nötig sein, eine zweite Kapitalerhöhung bis Ende Jahr ins Auge zu fassen.

Kennzahlen

	per 30.06.2019	per 30.06.2018
Gesamtvermögen	CHF 344 588 154	CHF 278 961 533
Nettofondsvermögen	CHF 246 667 944	CHF 193 056 072
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF 339 375 000	CHF 256 201 000

Entwicklung

Datum	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil
30.06.2016	CHF 105,70	586 281	CHF 61 979 716,56	N/A
30.06.2017	CHF 110,00	1 172 562	CHF 128 994 366,69	N/A
30.06.2018	CHF 109,80	1 758 843	CHF 193 056 072,21	N/A
30.06.2019	CHF 112,20	2 198 553	CHF 246 667 944,10	N/A

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	per 30.06.2019	per 30.06.2018
Mietzinsausfallquote ¹	13,96%	16,54%
Fremdfinanzierungsquote	27,67%	32,13%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,07% ³	65,50% ²
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{ref (GAV)} ³	0,83%	0,81%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{ref (MV)} ³	1,33%	1,26%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	6,03%	3,64%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,43%	2,98%
Agio/Disagio	2,50%	1,82%
Anlagerendite	7,06% ³	2,23% ²
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 Performance

	30.06.2019	30.06.2018	Seit Bestehen des Fonds
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	4,91%	-1,86%	35,48%
SXI Real Estate® Funds TR	12,48%	-2,61%	22,97%

¹ Per 30.06.2018 berücksichtigt der angegebene Satz ein zu 91,70% leeres Gebäude. Ohne dieses beträgt der Satz 11,33%.
Per 30.06.2019 berücksichtigt der angegebene Satz ein zu 97,30% und ein zu 100% leeres Gebäude. Ohne diese beiden Gebäude beträgt der Satz 9,55%.

² Berechnung auf 6 Monaten

³ Berechnung auf 12 Monaten

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	30.06.2019	30.06.2018
	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 830 005,38	658 016,78
Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht	339 375 000,00	256 201 000,00
Sonstige Vermögenswerte	3 383 149,11	22 102 516,31
Gesamtfondsvermögen abzüglich	344 588 154,49	278 961 533,09
kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	13 760 000,00	17 075 000,00
- andere kurzfristige Verbindlichkeiten	2 246 368,39	2 026 168,88
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	80 130 000,00	65 235 000,00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	248 451 786,10	194 625 364,21
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 783 842,00	-1 569 292,00
Nettofondsvermögen	246 667 944,10	193 056 072,21
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	200 455 320,93	131 826 399,86
Ausschüttung	-8 794 215,00	-5 862 810,00
Saldo aus dem Anteilverkehr	47 871 227,70	62 948 085,12
Gesamterfolg	7 135 610,47	4 144 397,23
Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode	246 667 944,10	193 056 072,21
Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018
Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	1 758 843	1 172 562
Anzahl ausgegebene Anteile	439 710	586 281
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand per Ende der Rechnungsperiode	2 198 553	1 758 843
Nettoinventarwert pro Anteil	112,20	109,76
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,10	112,20	109,80

Erfolgsrechnung	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018
	CHF	CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	9 114 774,58	5 885 289,40
Übrige Erträge	13 396,90	33 673,46
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1 231 188,00	1 161 742,23
Total Erträge abzüglich	10 359 359,48	7 080 705,09
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	702 041,39	458 555,79
Baurechtszins	125 464,50	125 464,50
Unterhalt und Reparaturen	389 368,39	275 033,65
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	776 015,51	501 612,62
- Verwaltungsaufwand	205 973,05	111 438,55
Liegenschaftssteuern	310 822,00	210 072,00
Schätzungs- und Prüfaufwand	66 860,00	39 480,82
Reglementarische Vergütungen an:		
- an die Fondsleitung	1 026 633,90	764 197,37
- an die Depotbank	51 331,69	38 209,87
Sonstiger Aufwand	73 820,46	41 301,60
Total Aufwand	3 728 330,89	2 565 366,77
Nettoertrag	6 631 028,59	4 515 338,32
Realisierter Erfolg	6 631 028,59	4 515 338,32
Liquidationssteuern (Veränderung)	-153 867,00	321 518,00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	658 448,88	-692 459,09
Gesamterfolg	7 135 610,47	4 144 397,23

Inventar am 30 Juni 2019Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken

<u>Bankguthaben auf Sicht</u>	Währung	Verkehrswert
Kontokorrent	CHF	1 830 005
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	1 830 005

Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in Stockwerkeigentum oder in BaurechtKommerziell genutzte Liegenschaften in Stockwerkeigentum

Kanton	Ort	Gestehungs-	Verkehrs-	Erzielte Brutto-	Sollmietein-	Bruttorendite	Leerstände
	Adresse	kosten	wert	einnahmen	nahmen	auf Gestehungs-	gesamt ⁵
		in CHF	in CHF	in CHF ¹	in CHF ²	kosten ³	
VD	Renens						
	Chemin de la Rueyre 116 / 118	13 215 297	13 807 000	423 877	863 416	6,53%	1,84%
Kommerziell genutzte Liegenschaften in Stockwerkeigentum		13 215 297	13 807 000	423 877	863 416	6,53%	

Kommerziell genutzte Liegenschaften in Baurecht

Kanton	Ort	Gestehungs-	Verkehrs-	Erzielte Brutto-	Sollmietein-	Bruttorendite	Leerstände
	Adresse	kosten	wert	einnahmen	nahmen	auf Gestehungs-	gesamt ⁵
		in CHF	in CHF	in CHF ¹	in CHF ²	kosten ³	
GE	Vernier						
	Chemin Grenet 10	30 543 077	32 160 000	1 043 523	2 085 270	6,83%	0,00%
NE	La Chaux-de-Fonds						
	Boulevard des Eplatures 38	7 942 623	8 492 000	317 585	635 170	8,00%	0,00%
Kommerziell genutzte Liegenschaften in Baurecht		38 485 700	40 652 000	1 361 109	2 720 440	7,07%	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort	Gestehungs-	Verkehrs-	Erzielte Brutto-	Sollmietein-	Bruttorendite	Leerstände
	Adresse	kosten	wert	einnahmen	nahmen	auf Gestehungs-	gesamt ⁵
		in CHF	in CHF	in CHF ¹	in CHF ²	kosten ³	
FR	Chatel-St-Denis						
	Route de Pra-de-Plan 3	4 039 309	3 886 000	119 574	299 608	7,42%	20,17%
FR	Wunnwil-Flamatt						
	Bernstrasse 41-43 (Sensepark)	11 262 745	10 914 000	334 942	723 076	6,42%	7,36%
JU	Delsberg						
	Rue Saint Maurice 1-3	3 659 583	3 747 000	131 862	263 724	7,21%	0,00%
VD	Cheseaux-sur-Lausanne						
	Route des Dragons 7	24 294 227	23 710 000	566 684	1 409 597	5,80%	19,60%
VD	Crissier						
	Chemin de Closalet 14/16	8 860 304	8 409 000	249 834	492 000	5,55%	0,00%
VD	Ecublens						
	Chemin de Verney 2	25 168 914	25 502 000	500 009	1 499 956	5,96%	0,85%
VD	Ecublens						
	Route de Reculan 1 & 3	11 766 699	12 151 000	354 418	662 970	5,63%	3,20%

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort Adresse	Gestehungs- kosten in CHF	Verkehrs- wert in CHF	Erzielte Brutto- einnahmen in CHF ¹	Sollmietein- nahmen in CHF ²	Bruttorendite auf Gestehungs- kosten ³	Leerstände gesamt ⁵
VD	Gland Rue des Tuillières 1	11 563 604	11 278 000	302 118	635 390	5,49%	4,90%
VD	Le Mont-sur-Lausanne Chemin de Budron A 10	2 750 050	2 750 000	85 002	170 004	6,18%	0,00%
VD	Le Mont-sur-Lausanne Chemin de Maillefer 37	10 021 222	12 398 000	372 467	758 804	7,57%	1,35%
VD	Lonay Route de Denges 6-8	9 995 431	10 038 000	298 087	654 634	6,55%	8,03%
VD	Orbe Chemin de l'Etraz 18	1 678 626	1 601 000	0	51 500	3,07%	100,00%
VD	Puidoux Route de la Z.I. du Verney 1	8 126 127	8 681 000	184 230	529 829	6,52%	30,46%
VD	Puidoux Route du Vergnolet 8a - 8e	3 712 148	4 186 000	157 039	316 596	8,53%	0,00%
VD	Renens Rue de Lausanne 64	8 050 565	8 675 000	11 550	950 496	11,81%	97,30%
VD	Roche Z.I. La Coche 1	17 127 044	16 172 000	432 288	692 402	4,04%	5,39%
VD	St-Légier Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17 261 062	16 472 000	479 066	1 046 430	6,06%	8,99%
VD	Villeneuve Chemin des Roses 90 A / Pré Jaquet	11 336 072	10 886 000	261 840	634 756	5,60%	20,27%
VD	Yverdon-les-Bains Chemin du Pré-Neuf 3	8 487 624	8 432 000	233 005	498 540	5,87%	6,77%
VS	Martigny Rue de l'Ancienne Pointe 1	4 742 960	4 576 000	132 000	264 000	5,57%	0,00%
Kommerziell genutzte Liegenschaften		203 904 316	204 464 000	5 206 015	12 554 312	6,16%	

Kommerziell genutzte Liegenschaften (Double-Net⁴)

Kanton	Ort Adresse	Gestehungs- kosten in CHF	Verkehrs- wert in CHF	Erzielte Brutto- einnahmen in CHF ¹	Sollmietein- nahmen in CHF ²	Bruttorendite auf Gestehungs- kosten ³	Leerstände gesamt ⁵
GE	Les Acacias - Genf Rue des Mouettes 13	5 776 635	6 751 000	174 504	349 008	6,04%	0,00%
GE	Satigny Rue Pré-de-la-Fontaine 8	27 844 050	31 445 000	726 000	1 452 000	5,21%	0,00%
VD	Bussigny Chemin du Vallon 30	25 317 317	25 484 000	652 507	1 296 877	5,12%	0,19%
VS	Port-Valais Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16 407 649	16 772 000	570 762	1 141 525	6,96%	0,00%
Kommerziell genutzte Liegenschaften (Double-Net⁴)		75 345 651	80 452 000	2 123 774	4 239 409	5,63%	
Kommerziell genutzte Liegenschaften		203 904 316	204 464 000	5 206 015	12 554 312	6,16%	
Kommerziell genutzte Liegenschaften im Baurecht		38 485 700	40 652 000	1 361 109	2 720 440	7,07%	
Kommerziell genutzte Liegenschaften in Stockwerkeigentum		13 215 297	13 807 000	423 877	863 416	6,53%	

Zusammenfassung

	Gestehungs- kosten in CHF	Verkehrs- wert in CHF	Erzielte Brutto- einnahmen in CHF ¹	Sollmietein- nahmen in CHF ²	Bruttorendite auf Gestehungs- kosten ³
Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht	330 950 964	339 375 000	9 114 775	20 377 577	6,16%
	330 950 964	339 375 000	9 114 775	20 377 577	6,16%

¹ vom 01.01.2019 bis 30.06.2019² jährliche Sollmieteinnahmen³ auf jährliche Sollmieteinnahmen⁴ Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen.⁵ inklusive Bauarbeiten

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.

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds stellen :

Dupasquier & Cie SA, Agie Charmilles New Technologies SA, Bymycar Acacias SA, BICI ENTERTAINMENT SA, Editions Atlas SA, Thermo Fischer.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe in der Rechnungsperiode vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019KäufeKommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort	Adresse
VD	Orbe	Chemin de l'Etraz 18
VD	Roche	Z.I. La Coche 1 (Grundstückserwerb n° 230 und Güterzusammenlegung)

Verkäufe

Keine Verkäufe in der Berichtsperiode.

Schuldenaufstellung

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag per 31.12.2018	Aufgenom- men	Zurückbezahlt	Betrag per 30.06.2019
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)							
0,65%	Fester Vorschuss	26.11.2018	28.02.2019	12 500 000		12 500 000	0
0,65%	Fester Vorschuss	31.12.2018	29.03.2019	17 400 000		17 400 000	0
1,30%	Hypothekarkredit	03.04.2017	03.04.2019	500 000		500 000	0
0,65%	Fester Vorschuss	19.09.2018	31.05.2019	13 500 000		13 500 000	0
0,65%	Hypothekarkredit	29.11.2018	31.05.2019	6 200 000		6 200 000	0
0,65%	Hypothekarkredit	28.12.2018	31.05.2019	4 000 000		4 000 000	0
0,65%	Fester Vorschuss	29.03.2019	31.05.2019		17 400 000	17 400 000	0
0,80%	Hypothekarkredit	24.04.2019	24.06.2019		7 500 000	7 500 000	0
1,30%	Fester Vorschuss	21.12.2016	21.12.2019	3 465 000			3 465 000
1,30%	Hypothekarkredit	23.12.2016	31.12.2019	8 895 000			8 895 000
1,35%	Hypothekarkredit	26.01.2017	26.01.2020	1 440 000		40 000	1 400 000
1,31% Durchschnittlicher Zinssatz (< 1 Jahr)							
Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)							13 760 000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)							
1,10%	Hypothekarkredit	23.12.2018	23.12.2020	6 255 000		80 000	6 175 000
1,30%	Hypothekarkredit	21.12.2016	31.12.2020	4 743 750			4 743 750
1,30%	Hypothekarkredit	21.12.2016	31.12.2020	4 386 250			4 386 250
1,35%	Hypothekarkredit	21.12.2016	31.12.2021	1 395 000			1 395 000
1,35%	Hypothekarkredit	21.12.2016	31.12.2021	1 910 000			1 910 000
1,00%	Hypothekarkredit	31.12.2018	31.12.2021	10 240 000			10 240 000
1,00%	Hypothekarkredit	03.04.2019	03.04.2024		500 000		500 000
1,15% Durchschnittlicher Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)							
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)							29 350 000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)							
1,58%	Hypothekarkredit	30.09.2017	30.09.2024	3 000 000			3 000 000
1,75%	Hypothekarkredit	20.12.2017	19.12.2025	8 120 000		340 000	7 780 000
1,10%	Hypothekarkredit	28.06.2018	29.06.2026	9 500 000			9 500 000
1,20%	Hypothekarkredit	28.06.2018	28.06.2027	9 000 000			9 000 000
1,30%	Hypothekarkredit	28.06.2018	28.06.2028	9 000 000			9 000 000
1,10%	Hypothekarkredit	28.02.2019	28.02.2029		12 500 000		12 500 000
1,28% Durchschnittlicher Zinssatz (> 5 Jahren)							
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)							50 780 000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>1 Jahr)							80 130 000
1,24%	Durchschnittlicher Zinssatz		Total	135 450 000	37 900 000	79 460 000	93 890 000

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 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 der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) vom 2. April 2008 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.

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 (DCFModell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. 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), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3,80% und 4,90%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4,50% .

Methode von Isabelle Nesme

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die Discounted Cash Flow (DCF)-Methode angewendet. Die 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 ihrer 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 4,78% und 6,51%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5,57%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienpezifischen Risikozuschlägen.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstücksgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Bei beiden Schätzungen hat der Experte ein Baurecht sowie ein Baupotenzial mitberücksichtigt.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4,50% und 5,90%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4,82%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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 0,10 gerundet.

Angaben zu den Kosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Anlegers (gemäss § 18 des Fondsvertrags):

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland	5,00% des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile	2,40%
	Höchstsatz	Effektiver Satz
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland	5,00 % des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	In diesem Zeitraum gab es keine Rücknahmen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten erheben, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des eingezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen entsprechen.

Höchstsatz	Effektiver Satz
effektiver Satz	Es gab keine Nebenkosten

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

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

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

Höchstsatz	Effektiver Satz
1,00% p. a.	1,00% p. a.

Kommission der Depotbank (berechnet auf dem Nettoinventarwert) für Verwaltung des Vermögens, für den Zahlungsverkehr und die anderen Aufgaben der Depotbank wie aufgeführt unter § 4

Höchstsatz	Effektiver Satz
0,05% p. a.	0,05% p. a.

Kommission der Fondsleitung für den verursachten Aufwand aufgrund des Kaufs, Verkaufs oder Tauschs von Immobilien, sofern nicht ein Dritter beauftragt wurde (berechnet auf den Kaufpreis, Verkaufspreis respektive den Wert der getauschten Immobilie)

Höchstsatz	Effektiver Satz
3,00%	2,75%

Kommission der Fondsleitung für die Verwaltung verschiedener Immobilien (berechnet auf den Betrag der jährlichen Brutto-Mietzinseinnahmen)

Höchstsatz	Effektiver Satz
6,00%	2,26%

Kommission der Fondsleitung für den verursachten Aufwand aufgrund des Baus, der Renovation oder Transformation (berechnet auf die Kosten für die Bauarbeiten)

Höchstsatz	Effektiver Satz
3,00%	0,50%

Kommission der Depotbank für den verursachten Aufwand aufgrund der Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger (berechnet auf den ausgeschütteten Bruttoertrag)

Höchstsatz	Effektiver Satz
0,50%	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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

CHF 1 582 058,05

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von eins bis fünf Jahren und nach fünf Jahren.

Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeiten von eins bis fünf Jahren: CHF 29 350 000,00
 Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeiten nach fünf Jahren: CHF 50 780 000,00