

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

2020



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

Imprimerie / Druck

Copyspeed Schmucki, Wetzikon

SOMMAIRE

INHALT

Portrait du fonds Portrait des Fonds	4
Gestion et organes Verwaltung und Organe	5
Rapport de gestion Geschäftsbericht	6
Chiffres clés Kennzahlen	8
Évolution Entwicklung	9
Compte de fortune Vermögensrechnung	10
Compte de résultat Erfolgsrechnung	11
Inventaire des immeubles Immobilieninventar	12
Liste des achats et ventes Aufstellung der Käufe und Verkäufe	14
Détail des dettes Schuldenaufstellung	15
Informations sur les taux effectifs des rémunérations Angaben zu den effektiven Entschädigungen	17
Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière Informationen über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	20
Annexe Anhang	22
Modifications du contrat de fonds Änderungen des Fondsvertrags	25
Rapport de la société d'audit Bericht der Revisionsstelle	26

PORTRAIT DU FONDS

Streetbox Real Estate Fund est un fonds de placement de droit suisse, relevant du type «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

SOLUFONDS SA assume la direction de fonds depuis le 29 janvier 2009, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Le fonds investit de manière prépondérante dans de l'immobilier de type «halles industrielles modulables», de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers permettant aux locataires d'occuper des petites surfaces, facilement modulables selon les besoins de leurs activités.

L'objectif du **Streetbox Real Estate Fund** consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds investit dans des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

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

PORTRAIT DES FONDS

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

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

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger im Verhältnis zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsvertrag unabhängig und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben Vertragspartei.

Der Fonds investiert vorwiegend in Immobilien des Typs «modulare Industriehallen» von mittlerer Grösse in Agglomerationen und insbesondere in der Nähe von Autobahnen. Der Fonds ermöglicht Mietern, kleine Flächen zu beziehen, die einfach auf die Bedürfnisse ihrer Aktivitäten ausgerichtet sind.

Das Ziel des **Streetbox Real Estate Fund** ist primär die langfristige Erhaltung des Substanzwerts der Investitionen und eine angemessene Ausschüttung ihrer Erträge. Dies soll durch die Schaffung eines Portfolios von stabilen, dynamisch bewirtschafteten Vermögenswerten erreicht werden. Zu diesem Zweck investiert der Fonds in Immobilien mit einem überdurchschnittlichen Renditepotenzial.

Der Fonds beabsichtigt, für die Investoren eine jährliche Performance zu erzielen, die deutlich über dem Benchmark liegt, d. h. über dem Zinssatz der 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 du fonds**

Vermögensverwalter

PROCIMMO SA

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

Frédéric NOIROT (jusqu'au / bis zum 31.03.2020)

Pascal LINH (à partir du / ab 01.04.2020)

Société d'audit

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA

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

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG,

à Zürich et succursale de Genève

Zürich und Zweigniederlassung Genf

Gérance des immeubles

Immobilienverwaltung

La gérance comptable des immeubles est conférée

à Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly,
par délégation du gestionnaire.Die buchmässige Liegenschaftsverwaltung wurde an
Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly übertragen.

Résultats

Le fonds Streetbox Real Estate Fund boucle son exercice annuel au 31 mars 2020 sur des résultats très positifs.

Le fonds distribuera un dividende de CHF 14.90 par part. Il se décompose en deux coupons:

- CHF 8.80 sur les revenus ordinaires
- CHF 6.10 sur les gains réalisés liés aux ventes de boxes

Les revenus locatifs sont en hausse de +10.48% (+CHF 940'354.- par rapport au 31 mars 2019): Ils s'élèvent à CHF 9'912'162.-.

Le taux de perte sur loyer a pu être abaissé à 15.42% contre 16.67% au dernier exercice suite l'évolution positive des vacants sur travaux des sites de Granges-Veveyse (FR) et d'Etoy (VD). Il s'agit du taux le plus bas atteint depuis la création du fonds.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) a fortement augmenté à 72.58% (52.97% au 31 mars 2019) en raison d'une hausse significative des revenus et une baisse des coûts notamment grâce à la dissolution de la provision suite à la résolution du litige juridique.

Le rendement de placement sur douze mois est de 8.07% (9.78% au 31 mars 2019).

Au terme de l'exercice écoulé (1^{er} avril 2019 – 31 mars 2020), la valeur nette d'inventaire (VNI) du fonds s'affiche à CHF 303.15 par part, soit une augmentation de CHF 7.85.

Le coefficient d'endettement à la clôture au 31 mars 2020 est de 30.10%.

La fortune totale du fonds progresse pour atteindre CHF 201'344'334.-. La fortune nette du fonds s'élève à CHF 130'214'510.- au 31 mars 2020.

Retour sur l'exercice écoulé

L'augmentation des revenus locatifs effectifs reste d'actualité. Ces derniers ont d'ailleurs dépassé la barre symbolique des CHF 10 millions au 31 octobre 2019 (selon calcul annualisé sur 12mois), notamment grâce à la commercialisation efficiente et à l'augmentation des revenus locatifs entre le 1 avril 2019 et le 31 mars 2020 des sites de Marin-Epagnier (NE) avec +CHF 167'700, de Granges-Veveyse (FR) avec +CHF 146'940.- et d'Etoy (VD) avec +CHF 529'199.-.

Dans le courant de l'exercice, le gestionnaire du fonds a travaillé de manière efficace pour prévoir les investissements des travaux de transformation d'une partie du site de St-Légier-La-Chièssaz (VD) en vue d'une relocation d'une surface de vente («showroom») de 549 m².

Ergebnis

Der Fonds Streetbox Real Estate Fund schliesst sein Geschäftsjahr per 31. März 2020 mit einem sehr positiven Resultat ab.

Der Fonds wird eine Dividende von CHF 14.90 pro Anteil ausschütten. Sie besteht aus zwei Coupons:

- CHF 8.80 aus dem Betriebsgewinn
- CHF 6.10 aus dem Gewinn der Verkäufe

Das Total der Mieteinnahmen steigt um +10.48% (+CHF 940'354.- im Vergleich zum 31. März 2019) auf CHF 9'912'162.- an.

Die Mietausfallrate ist auf 15.42% gefallen, verglichen mit 16.67% in der letzten Berichtsperiode. Dies ist die Folge der positiven Entwicklung bei den Leerständen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten an den Standorten in Granges-Veveyse (FR) und Etoy (VD). Es ist die niedrigste Quote, die seit der Schaffung des Fonds erreicht wurde.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ist stark angestiegen auf 72.58% (52.97% per 31. März 2019), dies infolge einer signifikanten Steigerung der Erträge und einer Kostensenkung insbesondere dank der Auflösung einer Rückstellung im Zusammenhang mit der Beilegung eines Rechtsstreits.

Die Anlagerendite über zwölf Monate beträgt 8.07% (9.78% per 31.03.2019).

Am Ende des Geschäftsjahres (1. April 2019 – 31. März 2020) beträgt der Nettoinventarwert (NAV) des Fonds CHF 303.15 pro Anteil, was einer Erhöhung von CHF 7.85 pro Anteil entspricht.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt per 31. März 2020 bei 30.10%.

Das Gesamtfondsvermögen wächst weiter an auf CHF 201'344'334.-. Das Nettofondsvermögen beläuft sich per 31. März 2020 auf CHF 130'214'510.-.

Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr

Die Erhöhung der effektiven Mieteinnahmen bleibt weiterhin aktuell. Diese haben übrigens per 31. Oktober 2019 die symbolische Grenze von CHF 10 Millionen überschritten (gemäss annualisierter Berechnung über 12 Monate), insbesondere dank der effizienten Vermarktung und der Steigerung der Mietzinseinnahmen zwischen dem 1. April 2019 und dem 31. März 2020 der Standorte Marin-Epagnier (NE) mit +CHF 167'700.- an Mieteinnahmen, Granges-Veveyse (FR) mit +CHF 146'940.- und Etoy (VD) mit +CHF 529'199.-.

In der vorliegenden Berichtsperiode arbeitete die Vermögensverwalterin effizient an der Planung von Investitionen für Umbauarbeiten eines Teils des Standorts St-Légier-La-Chièssaz (VD), damit eine Verkaufsfläche («showroom») von 549 m² wieder vermietet werden kann.

Les commercialisations du site d'Etoy (VD) et de Granges-Veveyse (FR) ont été soutenues depuis la livraison. Pour la partie location, ces sites sont loués respectivement à 100% et 51%. Du côté de la vente, les quotas de vente ont été atteints avec 15 boxes vendus par site pendant l'exercice.

Le taux moyen pondéré des hypothèques passe de 1.53% à 1.33%, le gestionnaire du fonds ayant su tirer profit des taux compétitifs du marché tant pour le renouvellement d'hypothèques que pour les nouvelles dettes contractées.

Perspectives

Les sites en construction de Brétigny-sur-Morrens (VD) et de La Sarraz (VD) connaissent un succès certain au niveau des attentes du gestionnaire du fonds, avec respectivement 20 et 4 réservations à la vente, ainsi que 14 offres en cours pour le site de La Sarraz (VD). Ces ventes seront réalisées à la livraison des boxes durant les mois de juillet et août 2020. La commercialisation de Brétigny-sur-Morrens a connu un fort succès avec la signature d'un bail pour un locataire occupant 11 boxes sur ce site. Le gestionnaire du fonds s'attend à une commercialisation complète de ces deux sites sur une période comprise entre 12 et 18 mois.

Le gestionnaire du fonds a un pipeline plein pour les prochains exercices, des terrains en cours de prospection dans les régions de Nyon et du Lavaux, ce qui permettra de poursuivre la croissance et la stratégie du fonds.

Malgré le contexte économique «après COVID-19», et avec un peu plus de 2% seulement du portefeuille étant comme défini à risque, le gestionnaire du fonds reste confiant quant à sa résistance à la crise. (Cf. Annexe «Les impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19»). Le niveau d'encaissements des loyers durant la pandémie du COVID-19 (fin mars – fin juin) a été déjà très satisfaisant. Ce dernier a globalement connu une hausse de 7.3% (y compris les nouvelles constructions) en comparaison à la même période en 2019.

Le gestionnaire du fonds a déjà mis en place les mesures ad hoc pour maintenir ce taux à un niveau similaire pour les prochains exercices avec la mise en place d'une veille permanente sur les indicateurs clés (encaissements, taux de vacance, pertes sur loyer, contentieux, etc).

Tous les indicateurs restent au vert pour un prochain exercice qui s'annonce déjà très riche.

Die Vermarktung der Standorte Etoy (VD) und Granges-Veveyse (FR) wurde seit der Lieferung aufrechterhalten. Was die Vermietung betrifft, so sind diese Standorte zu 100% bzw. 51% vermietet. Auf Seite Verkauf wurden die Verkaufsquoten im Geschäftsjahr mit je 15 verkauften Boxen erreicht.

Der gewichtete durchschnittliche Hypothekenzinssatz ist von 1.53% auf 1.33% gesunken, da die Vermögensverwalterin in der Lage war, sowohl bei Hypothekenerneuerungen als auch bei der Neuverschuldung von wettbewerbsfähigen Marktzinsen zu profitieren.

Ausblick

Die sich im Bau befindlichen Standorte Brétigny-sur-Morrens (VD) und La Sarraz (VD) erweisen sich auf dem von der Vermögensverwalterin erwarteten Niveau mit 20 bzw. 4 Verkaufsreservierungen sowie 14 aktuellen Angeboten für den Standort La Sarraz (VD) als eindeutiger Erfolg. Diese Verkäufe finden statt, sobald die Boxen in den Monaten Juli und August 2020 bezugsbereit sind. Die Vermarktung von Brétigny-sur-Morrens war mit der Unterzeichnung eines Mietvertrags durch einen Mieter, der an diesem Standort 11 Boxen beziehen wird, sehr erfolgreich. Die Vermögensverwalterin erwartet eine vollständige Vermarktung dieser beiden Standorte über einen Zeitraum von 12 bis 18 Monaten.

Die Vermögensverwalterin verfügt über eine volle Pipeline für die folgenden Geschäftsjahre, wobei in den Regionen Nyon und Lavaux nach Grundstücken gesucht wird, die es dem Fonds ermöglichen werden, sein Wachstum und seine Strategie fortzusetzen.

Trotz des ökonomischen Kontexts «Post-COVID-19» und des Umstands, dass nur etwas mehr als 2% des Portfolios als gefährdet gilt, bleibt die Vermögensverwalterin zuversichtlich, dass sie die Krise meistern wird (Siehe Anhang «Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise von COVID-19»). Das Niveau der Mieteinnahmen während der Pandemie COVID-19 (Ende März bis Ende Juni) war bereits sehr zufriedenstellend. Insgesamt stiegen die Einnahmen um 7.3% (inklusive neue Bauprojekte) im Vergleich zum gleichen Zeitraum im Jahr 2019 an.

Die Vermögensverwalterin hat bereits Ad-hoc-Massnahmen ergriffen, um diese Quote in den folgenden Berichtsperioden auf einem ähnlichen Niveau zu halten, und zwar mit der Einführung eines permanenten Monitorings der Schlüsselindikatoren (Einnahmen, Leerstandsquote, Mietausfälle, Rechtsstreitigkeiten, usw.).

Alle Indikatoren bleiben im grünen Bereich für das nächste Geschäftsjahr, das bereits sehr vielversprechend aussieht.

CHIFFRES CLÉS

KENNZAHLEN

COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG

	31.03.2020 CHF	31.03.2019 CHF
Fortune totale / Gesamtvermögen	201'344'334	191'295'836
Fortune nette / Nettofondsvermögen	130'214'510	126'849'539
Valeur vénale des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	176'255'000	162'918'000
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	20'685'000	25'376'000

Date Datum	Valeur nette d'inventaire d'une part Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Parts en circulation Anteile im Umlauf CHF	Fortune nette du fonds Nettofonds- vermögen CHF	Distribution du revenu net par part Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil CHF	Distribution du gain en capital par part Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil CHF
31.03.2018	283.50	409'110	115'989'316	7.50	7.00
31.03.2019	295.30	429'565	126'849'539	6.40	8.40
31.03.2020	303.15	429'565	130'214'510	8.80	6.10

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

	31.03.2020	31.03.2019
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ¹	15.42%	16.67%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	30.10%	29.11%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.58%	52.97%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds TER _{ref} [GAV] Fondsbetriebsaufwandquote TER _{ref} [GAV]	0.94%	0.93%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds TER _{ref} [MV] Fondsbetriebsaufwandquote TER _{ref} [MV]	0.92%	1.05%
Rendement des fonds propres (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	7.66%	8.91%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.40%	6.47%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	3.07%	3.70%
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	70.11%	100.61%
Agio/Disagio	59.99%	35.62%
Rendement de placement / Anlagerendite	8.07%	9.78%

STREETBOX REAL ESTATE FUND

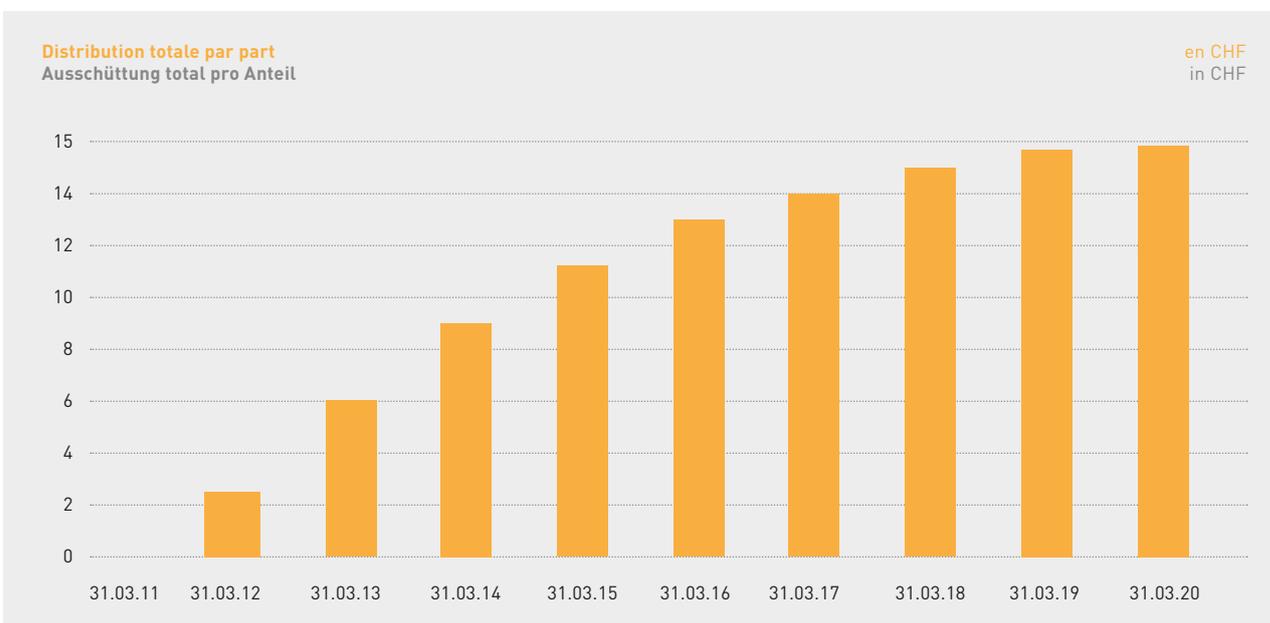
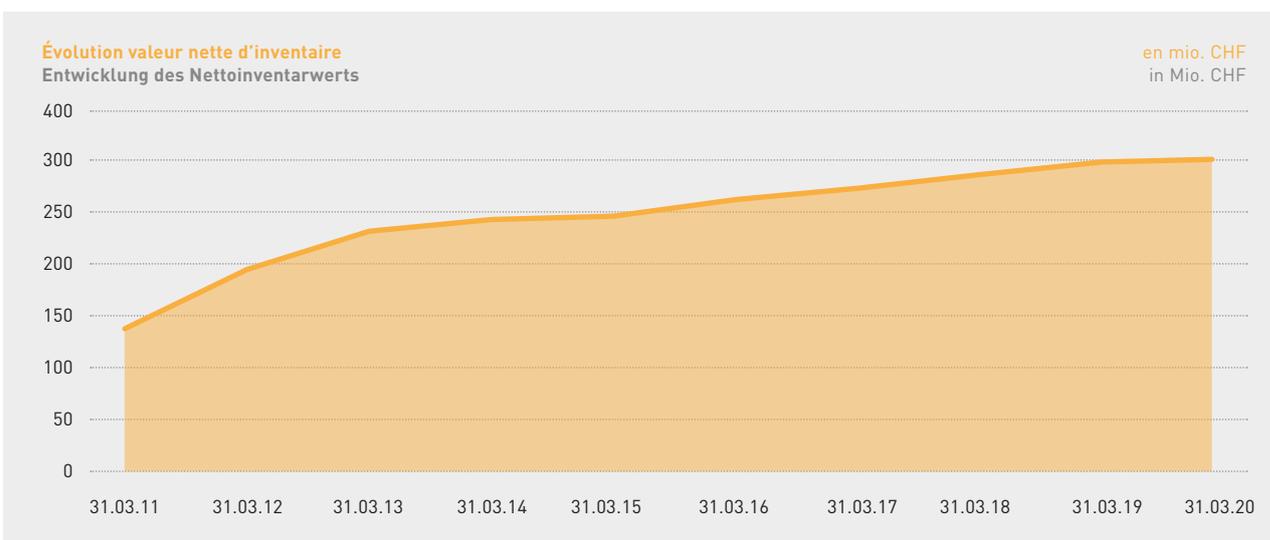
	31.03.2020	31.03.2019	Depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Streetbox Real Estate Fund	25.19%	15.99%	242.62%
SXI Real Estate® Funds TR	7.42%	4.64%	82.53%

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 Gebühren und sind auf 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
31.03.20	303.15	429'565	130.21	8.80	6.10	14.90



COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG

COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG UND BILANZ	31.03.2020 CHF	31.03.2019 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	1'983'116.42	793'781.23
Immeubles divisés en: / Grundstücke aufgeteilt in:		
– Immeubles à usage commercial – Kommerziell genutzte Liegenschaften	176'255'000.00	162'918'000.00
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction – Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	20'685'000.00	25'376'000.00
– Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	2'421'217.94	2'208'055.05
Fortune totale du fonds, dont à déduire Gesamtfondsvermögen abzüglich	201'344'334.36	191'295'836.28
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	13'148'500.00	20'444'500.00
– Autres engagements à court terme / Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'776'191.52	3'572'808.47
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	46'124'000.00	34'361'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	136'295'642.84	132'917'527.81
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-6'081'133.00	-6'067'989.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	130'214'509.84	126'849'538.81
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	01.04.19 – 31.03.20 CHF	01.04.18 – 31.03.19 CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	126'849'538.81	115'989'315.95
Distribution / Ausschüttung	-6'357'562.00	-5'932'095.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	5'934'934.30
Résultat total / Gesamterfolg	9'722'533.03	10'857'383.56
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode	130'214'509.84	126'849'538.81
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	01.04.19 – 31.03.20 CHF	01.04.18 – 31.03.19 CHF
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	429'565	409'110
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	20'455
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice Stand per Ende Rechnungsperiode	429'565	429'565
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.05 Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.05	303.15	295.30

COMPTE DE RÉSULTAT

ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.19 – 31.03.20 CHF	01.04.18 – 31.03.19 CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	9'912'162.20	8'971'808.20
Autres revenus / Übrige Erträge	766'340.00	67'305.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	88'761.09
Total des revenus, dont à déduire Total Erträge abzüglich	10'678'502.20	9'127'874.29
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	758'324.45	876'864.16
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0.00	577.45
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	529'463.95	680'722.36
Administration des immeuble, divisés en: / Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
– Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	890'054.45	829'560.10
– Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	326'304.55	167'771.75
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	361'793.60	359'963.95
Impôts revenus et fortune / Ertrags- und Vermögenssteuern	916'278.00	1'200'257.91
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	117'232.50	115'065.00
Rémunérations réglementaires versées: / Reglementarische Vergütungen an:		
– A la direction / an die Fondsleitung	1'155'528.55	1'246'465.32
– A la banque dépositaire / an die Depotbank	63'238.19	58'856.85
Autres charges / Sonstiger Aufwand	168'433.18	859'243.65
Total des charges / Total Aufwand	5'286'651.42	6'395'348.50
Résultat net / Nettoertrag	5'391'850.78	2'732'525.79
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	3'045'246.96	3'298'370.45
Impôts sur gains en capitaux réalisés / Steuern auf Kapitalgewinne	-377'739.00	-378'050.16
Gains en capital après impôt / Kapitalgewinne nach Steuern	2'667'507.96	2'920'320.29
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	8'059'358.74	5'652'846.08
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-13'144.00	-573'106.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	1'676'318.29	5'777'643.48
Résultat total / Gesamterfolg	9'722'533.03	10'857'383.56
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	5'391'850.78	2'732'525.79
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué Ausschüttbarer Kapitalgewinn der Berichtsperiode	2'667'507.96	2'920'320.29
Report de gain en capital de l'exercice précédent / Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	4'492'409.91	5'180'435.62
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	429.01	17'119.22
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	12'552'197.66	10'850'400.92
Distribution gain en capital / Ausschüttung des Kapitalgewinns	2'620'346.50	3'608'346.00
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	3'780'172.00	2'749'216.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	6'400'518.50	6'357'562.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Gain en capital / Kapitalgewinn	4'539'571.37	4'492'409.91
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	1'612'107.79	429.01
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	6'151'679.16	4'492'838.92

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

IMMOBILIENINVENTAR

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL		Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés¹	Total vacant
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN		Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen¹	Leerstände gesamt
		CHF	CHF	CHF	
Fribourg / Freiburg	Granges (Veveysse)				
	Route de Pra Charbon	3'885'780	4'377'000	65'715	82.22%
	Rossens				
	² Chemin de Combernesse 42	2'699'849	3'698'000	239'735	12.78%
	Semsaies				
	² Route de la Broye 61 et 79	5'237'056	7'649'000	452'617	10.47%
Neuchâtel / Neuenburg	Marin-Epagnier				
	Route des Helvétès 2	4'316'467	5'414'000	307'305	18.83%
Valais / Wallis	Bouveret				
	² Route des Iles 60-62	3'121'425	4'698'000	282'340	1.64%
	Sion				
	² Des Joncs 105 A et B-107-109	8'327'193	12'240'000	719'949	4.43%
Vaud / Waadt	Aigle				
	² Champex (Route des Marais 17 et 19) parcelle 3835	5'758'867	7'918'000	489'825	7.09%
	Avenches				
	² Route de la Plaine 28	3'763'379	5'665'000	239'923	33.70%
	Champagne				
	² Chemin de Praz 21-23	5'979'965	8'322'000	489'284	19.99%
	Echallens				
	Chemin de la Clopette 30	5'035'433	6'403'000	345'000	0.00%
	² Chemin de la Clopette 33	5'897'068	9'476'000	539'373	0.29%
	Ependes				
	² Chemin des Serres 13	1'341'047	1'811'000	102'924	18.21%
	Etoy				
	En Courta Rama	6'563'417	9'028'000	350'425	36.61%
	Gimel				
	² Route de Longirod 11	2'339'029	3'168'000	174'633	11.50%
	Gland				
	² Chemin du Vernay 72-74	6'797'085	11'940'000	669'980	0.06%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	Chemin de Budron D6	3'026'817	3'719'000	214'400	1.05%
	² Chemin de Longeraie 101-103	7'412'619	13'530'000	794'246	2.47%
	Orbe				
	² Chemin de Passon 2	2'609'584	4'414'000	262'460	2.16%
	Palézieux				
	² Route de Granges 1H-11	3'542'813	5'754'000	332'397	6.03%
	Payerne				
	² Z.I Champ Cheval 2	4'020'253	6'363'000	365'150	8.36%
	Rennaz				
	² Route du Bey 6	3'398'224	5'465'000	325'880	3.83%
	Romanel-sur-Lausanne				
	² Chemin de l'Orio 30A	7'762'617	9'614'000	658'137	4.43%
	Savigny				
	² Chemin de Geffry 7-9-11	4'872'771	8'581'000	495'360	0.84%
	St-Légier-La-Chiésaz				
	Route Industrielle 2 - Rio Gredon 2	6'798'766	9'498'000	556'963	23.66%
	Yverdon-les-Bains				
	² Route des Champs-Lovats 11-13	4'716'039	7'510'000	438'142	3.41%
Totaux					
Total		119'223'563	176'255'000	9'912'162	

¹ du 01.04.2019 au 31.03.2020 / vom 01.04.2019 bis 31.03.2020

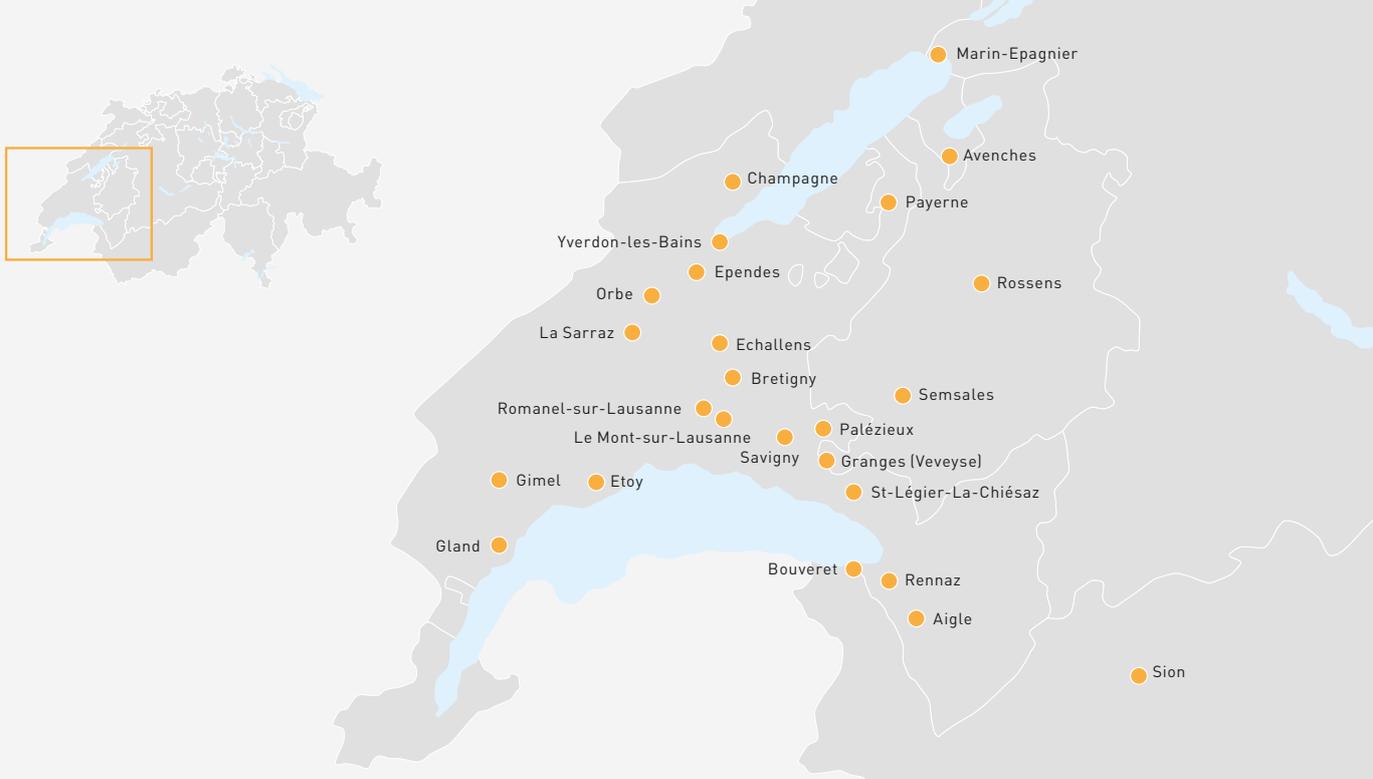
² Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs / Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmiettrages des Fonds ausmachen:

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs. / Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmiettrage.

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 von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.



**TERRAINS À BÂTIR, Y.C. LES BÂTIMENTS
À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN
CONSTRUCTION**
BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCH-
OBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

		Prix de revient Gestehungs- kosten CHF	Valeur vénale Verkehrs- wert CHF	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttomiet- einnahmen ¹ CHF	Total vacant Leerstände gesamt
Vaud/Waadt	Bretigny				
	Bretigny, Aux Champs de l'Air	12'097'243	12'400'000	0	0.00%
	Champagne 2				
	En Praz	1'780'823	2'150'000	0	0.00%
Vaud/Waadt	La Sarraz				
	La Foule	6'213'037	6'135'000	0	0.00%
Totaux					
Total		20'091'103	20'685'000	0	

RÉCAPITULATION
ZUSAMMENFASSUNG

	Prix de revient Gestehungs- kosten CHF	Valeur vénale Verkehrs- wert CHF	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttomiet- einnahmen ¹ CHF	Total vacant Leerstände gesamt
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	115'337'783	171'878'000	9'846'447	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	23'976'883	25'062'000	65'715	
Totaux				
Total	139'314'666	196'940'000	9'912'162	12.00%

LISTE DES ACHATS ET VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

ACHATS / KÄUFE

Aucun achat n'a été effectuée sur la période.
Keine Käufe in der Berichtsperiode.

VENTES / VERKÄUFE

Boxes vendus Verkaufte Boxen		Box n° Boxen-Nr.	Places de parc n° Parkplatz-Nr.
Fribourg / Freiburg	Granges (Veveyse) Route de Pra Charbon	51	66
		24	17
		48	60
		36, 37, 38, 39	37, 39, 42 43
		45, 46	55, 56
		52	67
		30, 47 33, 34, 35	27, 57, 59 33, 34, 35
	Semsales Rte de la Broye 61 et 79	18	29
Valais / Wallis	Sion Des Joncs 105 A et B-107-109	79, 80	DT, DU, DV
		54	B-T, B-U, B-V
Vaud / Waadt	Aigle Champex (Route des Marais 17 et 19)	16	27
		2	4
	Champagne Chemin de Pra 21-23	58	27
		46	124, 125
		6	58
		50	13
		45	66
		17, 18	56
			33, 34, 35, 36
	Etoy En Courta Rama	43	86
		12, 13	25, 27, 28
		37	67, 68
		38 avec supplément pour mur pignon	75, 77
		39, 40	78, 80
		6	13
		35, 36	57, 58
		19	38, 47
		45	89, 90
		14	36, 37
		8	15, 18
18	45, 64		
	Palézieux Rte de Granges 1H-1I	32	43
	Payerne Z.I Champ Cheval 2	42	54
		5, 6	7, 8
	Yverdon-les-Bains Route des Champs-Lovats 11-13	14	20

IMMEUBLES VENDUS / VERKAUFTE IMMOBILIEN

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

DÉTAIL DES DETTES

SCHULDENAUFSTELLUNG

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au Kapital per 31.03.19 CHF	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au Kapital per 31.03.20 CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (unter 1 Jahr)						
2.30%	12.04.2014	12.04.2019	5'912'000		5'912'000	0
1.30%	12.02.2019	12.04.2019	3'283'000		3'283'000	0
2.00%	14.12.2014	14.12.2019	915'000		915'000	0
2.00%	14.12.2014	14.12.2019	1'015'000		1'015'000	0
1.00%	14.12.2018	14.12.2019	240'000		240'000	0
1.00%	22.12.2018	22.12.2019	2'500'000		2'500'000	0
1.00%	12.01.2019	12.01.2020	898'000		898'000	0
1.00%	12.01.2019	12.01.2020	1'550'500		1'550'500	0
1.00%	12.01.2019	12.01.2020	2'214'000		2'214'000	0
1.00%	20.01.2019	20.01.2020	800'000		800'000	0
1.30%	12.04.2019	12.04.2020	0	3'283'000		3'283'000
1.15%	20.09.2018	20.09.2020	1'690'000			1'690'000
1.10%	28.11.2018	28.11.2020	3'000'000			3'000'000
1.00%	12.01.2020	12.01.2021	0	651'000		651'000
1.00%	12.01.2020	12.01.2021	0	2'174'000		2'174'000
1.00%	12.01.2020	12.01.2021	0	1'550'500		1'550'500
1.00%	20.01.2020	20.01.2021	0	800'000		800'000
1.12%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an) Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (<1 Jahr) Totaux/Total		24'017'500	8'458'500	19'327'500	13'148'500

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans) Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.00%	15.07.2019	15.07.2021	0	3'000'000		3'000'000
1.00%	15.07.2019	15.07.2021	0	2'000'000	225'000	1'775'000
1.00%	04.11.2019	04.11.2022	0	500'000		500'000
1.00%	04.11.2019	04.11.2022	0	500'000		500'000
1.30%	12.03.2018	12.03.2023	4'426'000		75'000	4'351'000
1.20%	14.12.2018	14.12.2023	1'895'000		55'000	1'840'000
1.10%	12.04.2019	12.04.2024	0	5'912'000	486'000	5'426'000
2.00%	28.04.2015	28.04.2024	2'170'000		210'000	1'960'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	0	915'000		915'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	0	222'500	17'500	205'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	0	1'015'000		1'015'000
1.00%	22.12.2019	22.12.2024	0	2'500'000		2'500'000
1.17%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans) Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren) Totaux/Total		8'491'000	16'564'500	1'068'500	23'987'000

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au Kapital per 31.03.19 CHF	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au Kapital per 31.03.20 CHF
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 5 ans) Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'130'000		20'000	1'110'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	3'012'500		35'000	2'977'500
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'722'500		35'000	1'687'500
1.72%	10.11.2017	10.11.2026	11'000'000			11'000'000
1.70%	24.04.2017	24.04.2027	810'000		10'000	800'000
1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'505'000		60'000	3'445'000
1.05%	05.03.2018	05.03.2030	1'117'000			1'117'000
	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans) Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)					
1.62%	Totaux/Total		22'297'000		160'000	22'137'000
	Taux moyen pondéré (total) Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)					
1.33%	Totaux/Total		54'805'500	25'023'000	20'556'000	59'272'500

Informations sur les taux effectifs des rémunérations
Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Rémunération à la direction de fonds
Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum/Maximalsatz	Taux effectif/Effektiver Satz
Commission de gestion / Verwaltungskommission	1.50%	0.91%
Commission d'émission / Ausgabekommission	5.00%	N/A
Commission de rachat / Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	2.00%	1.99%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	1.72%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.59%

Rémunération à la banque dépositaire
Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum/Maximalsatz	Taux effectif/Effektiver Satz
Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion) Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe	125.- (par cédule)	125.- (pro Schuldbrief)

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles / Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

CHF 11'684'505.20

**STREETBOX, ETOY,
EN COURTA RAMA (VD)**





INDICATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

Mise à jour sur les litiges en cours

«SOLUFONDS SA, en qualité de direction de fonds (la Direction), souhaite informer les investisseurs de l'existence d'un litige qui oppose la Direction et les anciens vendeurs d'une parcelle sur laquelle a été construite une halle industrielle.

Les anciens vendeurs ont fait valoir plusieurs prétentions en justice contre la Direction. Les prétentions émises à l'encontre de SOLUFONDS SA sont entièrement contestées. La Direction a confié la défense de ses intérêts à une étude d'avocats de renom.

La FINMA a été informée par la Direction de l'existence du litige et de la procédure judiciaire en cours.

En date des 15 et 17 juin 2020 une convention à l'amiable a pu être signée entraînant l'abandon des prétentions des anciens vendeurs et le retrait de la procédure judiciaire. La Direction, en accord avec le gestionnaire du fonds, a également procédé à la dissolution complète de la provision pour litige de CHF 756'000.– présente dans les comptes du fonds au 31 mars 2019.»

Evaluation sur les impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19

La pandémie du COVID-19 est omniprésente affecte notre vie quotidienne, provoque la volatilité des marchés et entraîne dans son sillage, de nombreuses incertitudes économiques. Dans ce contexte, le gestionnaire du fonds a établi différentes simulations sur le portefeuille pour en appréhender l'impact sur les résultats du fonds de placement et sur le rendement sur le dividende.

Au 31 mars 2020, les immeubles du fonds comptent 1'998 unités locatives: 93.2% des revenus locatifs proviennent du secteur commercial, 0.5% du secteur résidentiel et 6.3% concernent des places de parc. En raison du positionnement du portefeuille sur le commercial (artisanal) avec des faibles loyers, le fonds se montre résistant face à la crise.

INFORMATIONEN ÜBER ANGELEGENHEITEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Update zu den laufenden Rechtsfällen

«SOLUFONDS SA möchte in seiner Eigenschaft als Fondsleitung die Anleger hinsichtlich eines Rechtsstreits zwischen der Fondsleitung und den ehemaligen Verkäufern eines Grundstücks, auf dem eine Industriehalle gebaut wurde, informieren.

Die ehemaligen Verkäufer haben mehrere rechtliche Ansprüche gegen die Fondsleitung geltend gemacht. Die Ansprüche gegen die SOLUFONDS SA wurden vollumfänglich angefochten. Die Fondsleitung hat die Verteidigung ihrer Interessen einer renommierten Anwaltskanzlei anvertraut.

Die FINMA wurde von der Fondsleitung über die Existenz des Rechtsstreits und das laufende Rechtsverfahren informiert.

Am 15. und 17. Juni 2020 wurde eine einvernehmliche Vereinbarung unterzeichnet, die zur Annullierung der Ansprüche der ehemaligen Verkäufer und zur Rücknahme des Gerichtsverfahrens führte. Im Einvernehmen mit der Vermögensverwalterin hat die Fondsleitung die per 31. März 2019 gebildete Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von CHF 756'000.– vollständig aufgelöst.»

Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise COVID-19

Die COVID-19-Pandemie ist allgegenwärtig, beeinflusst unser tägliches Leben, verursacht Marktvolatilität und bringt viele wirtschaftliche Unsicherheiten mit sich. In diesem Zusammenhang hat die Vermögensverwalterin verschiedene Simulationen des Portfolios durchgeführt, um die Auswirkungen auf die Ergebnisse des Fonds und auf die Dividendenrendite zu bewerten.

Per 31. März 2020 umfasste das Fondsvermögen 1'998 Mieteinheiten: 93.2% der Mieteinnahmen stammten aus dem kommerziellen Bereich, 0.5% aus dem Wohnbereich und 6.3% aus Parkplätzen. Aufgrund der Positionierung des Portfolios auf den gewerblichen Sektor mit niedrigen Mieten erweist sich der Fonds angesichts der Krise als widerstandsfähig.

Une analyse plus approfondie des baux et des locataires commerciaux a permis d'établir deux scénarios:

- Le scénario «worst-case» prévoit une perte de loyer de CHF 210'334.-, soit 2.1% des revenus locatifs totaux, correspondant aux demandes effectives de baisse de loyer transmises par les locataires.
- Le scénario « best-case » prévoit une perte de loyer de CHF 56'565.-, soit 0.6% des revenus locatifs totaux, correspondant aux demandes effectives de baisse de loyer transmises par les locataires remplissant plusieurs conditions cumulatives (activité directement touchée par l'Ordonnance 2 COVID-19 du 13 mars 2020, loyer à jour au 31 mars 2020, etc.).

Conséquences sur les revenus: une baisse estimée entre -0.6% (best-case) et -2.1% (worst-case) des revenus totaux.

Conséquences sur le dividende: pas de conséquences sur le dividende.

Le risque de faillite des entreprises n'est pas pris en compte car impossible à évaluer à ce stade. Néanmoins, ce risque est diffus en raison du nombre élevé de locataires ayant sensiblement le même poids au niveau de l'état locatif.

A ce stade, le gestionnaire du fonds privilégie la signature d'un accord pour un plan de paiement, estimant que les loyers restent dus. Toutefois, un examen au cas par cas et en fonction des critères objectifs des demandes des locataires est prévu afin de préserver l'intérêt des investissements du fonds.

La situation est évaluée jour après jour en fonction des décisions et recommandations des autorités compétentes. Aucun litige n'a été à ce jour enregistré. Aucun arrêt de chantier significatif n'est à déplorer en ce qui concerne la construction.

En fonction de l'évolution des encaissements des prochains mois, le gestionnaire du fonds est prêt à prendre toutes les mesures nécessaires (économies de coûts, report des investissements, etc.) afin d'assurer une distribution de dividende à la hauteur des attentes des investisseurs.

Une mise à jour sera présentée dans le prochain rapport semestriel au 30 septembre 2020.

Eine eingehendere Analyse der Mietverträge und gewerblichen Mieter hat zu zwei Szenarien geführt:

- Das «Worst-Case»-Szenario sieht einen Mietausfall von CHF 210'334.- oder 2.1% der Gesamtmieteinnahmen vor, was den tatsächlichen Mietreduzierungsanträgen der Mieter entspricht.
- Das «Best-Case»-Szenario sieht einen Mietzinsverlust von CHF 56'565.- vor, d.h. 0.6% der Gesamtmieteinnahmen, was den tatsächlichen Anträgen auf Mietzinssenkungen entspricht, die von Mietern eingereicht werden, die mehrere kumulative Bedingungen erfüllen (direkt von der Verordnung 2 COVID-19 vom 13. März 2020 betroffene Tätigkeit, Mietzins bis zum 31. März 2020 usw.).

Folgen für die Einnahmen: ein geschätzter Rückgang der Gesamteinnahmen um zwischen -0.6% (im besten Fall) und -2.1% (im schlimmsten Fall).

Auswirkungen auf die Dividende: keine Auswirkungen auf die Dividende.

Das Konkursrisiko von Unternehmen wird nicht berücksichtigt, da es zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar ist. Dennoch ist dieses Risiko diffus, da eine hohe Zahl von Mietern in der Mietsituation etwa gleich gewichtet ist.

In diesem Stadium zieht es die Vermögensverwalterin vor, eine Vereinbarung für einen Zahlungsplan zu unterzeichnen, da die Mieten weiterhin fällig sind. Eine Prüfung ist dabei von Fall zu Fall aufgrund objektiver Kriterien der Mieterwünsche vorgesehen, um das Interesse der Investoren zu wahren.

Die Situation wird täglich gemäss den Entscheidungen und Empfehlungen der zuständigen Behörden bewertet. Bislang wurde noch kein Rechtsfall verzeichnet. Es gab auch keine nennenswerten Baustopps.

Abhängig von der Entwicklung der Mittelzuflüsse in den kommenden Monaten ist die Vermögensverwalterin bereit, alle notwendigen Massnahmen (Kosteneinsparungen, Verschiebung von Investitionen usw.) zu ergreifen, um eine Dividendenausschüttung zu gewährleisten, die den Erwartungen der Investoren entspricht.

Eine Aktualisierung wird im nächsten Halbjahresbericht per 30. September 2020 vorgelegt werden.

Provisions pour litiges

Suite à la convention à l'amiable signée en juin 2020, la direction du Fonds a dissous la provision de CHF 756'000.– pour les coûts des litiges en cours, enregistrée pendant l'exercice 2018/2019. La dissolution de cette provision génère un revenu présenté dans les «autres revenus» dans le compte de résultat 2020.

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures, hormis les fonds de rénovation PPE payés régulièrement.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la 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

Nach der im Juni 2020 unterzeichneten einvernehmlichen Vereinbarung hat die Fondsleitung die im Geschäftsjahr 2018/2019 gebildete Rückstellung von CHF 756'000.– für die Kosten der laufenden Rechtsstreitigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder aufgelöst. Die Auflösung dieser Rückstellung führt zu Einnahmen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 unter «Sonstige Einnahmen» ausgewiesen werden.

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Mit Ausnahme der regelmässig an den Renovationsfonds bezahlten Beiträge für Stockwerkeigentum wurde kein Betrag für künftige Reparaturen verwendet.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

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

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der 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 la méthode Discounted Cash Flow (DCF) à une période: les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, avec la prise en compte d'une valeur résiduelle de manière implicite. Dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions, mais implique l'utilisation de taux d'escompte en termes réels, plus bas que ceux utilisés dans d'autres méthodes (termes nominaux).

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.62% au minimum et de 5.73% au maximum.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.09%.

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 die «Discounted Cash Flow» Methode für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cash-flows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt, unter impliziter Berücksichtigung eines Residualwertes. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeithorizont aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat, aber gleichzeitig auch die Anwendung von realen Diskontsätzen bedeutet, die niedriger sind als diejenigen, die bei anderen Methoden zur Anwendung kommen (nominal).

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes spiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos wider. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen) sowie der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) festgelegt.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 4.62% und 5.73%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.09%.

Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID-19) sur la méthode d'évaluation

Wüest Partner AG surveille attentivement la situation actuelle et évalue constamment les risques potentiels y relatifs.

Les paramètres qui sont concernés ne peuvent pas encore être estimés de manière précise. Nous prenons toutefois des hypothèses réalistes sur les impacts des paramètres d'évaluation notamment des critères suivants:

- **Revenus:** des manques à gagner sont retenus sur les flux du premier exercice lorsque les affectations sont raisonnablement touchées par la crise (une partie du commercial, une partie de l'artisanal/industriel et une partie de l'administratif).
- **Vacants:** le taux de vacance structurel peut être amené à augmenter en fonction des affectations (peu d'impact sur le résidentiel, impact faible à important pour le non résidentiel). Pour les locaux vacants ou en cours de commercialisation, un délai de commercialisation prolongé est retenu.
- **Coûts:** pas de réel impact sur les charges opérationnelles de l'immeuble, si ce n'est les frais de commercialisation pour les vacants.
- **Travaux:** pas de réel impact sur les travaux prévus/à prévoir sur l'immeuble.
- **Taux d'escompte:** l'évaluation est menée au cas par cas. L'attractivité actuelle (21.04.2020) des placements immobiliers reste incertaine en comparaison d'autres classes d'actifs, car les références de transactions manquent. Il est donc difficile de juger de l'évolution du taux d'escompte. En général, il sera toutefois légèrement augmenté pour les segments jugés impactés par la crise (hôtellerie, restauration, commercial, et à moindre échelle administratif et artisanal, sauf pour la logistique et les surfaces de stockage par exemple). Les analyses au cas par cas faites pour le SREF n'ont pas mené à de telles augmentations de taux.

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID-19) auf die Bewertungsmethode

Die Wüest Partner AG beobachtet die aktuelle Situation sorgfältig und bewertet laufend die damit verbundenen potenziellen Risiken.

Die betroffenen Parameter können noch nicht genau abgeschätzt werden. Wir treffen jedoch realistische Annahmen über die Auswirkungen der Bewertungsparameter, insbesondere der folgenden Kriterien:

- **Einnahmen:** Mindererträge werden aus den Finanzströmen des ersten Geschäftsjahres einbehalten, wenn die Bedingungen durch die Krise beeinträchtigt sind (ein Teil des Handels, ein Teil des Gewerbes/Industrie und ein Teil der Verwaltung).
- **Leerstände:** Die strukturelle Leerstandsquote kann je nach Typologie der Liegenschaft steigen (geringe Auswirkungen auf den Wohnsektor, geringe bis hohe Auswirkungen auf den Nichtwohnungssektor). Für Flächen, die leer stehen oder gerade vermarktet werden, wird ein verlängerter Vermarktungszeitraum berücksichtigt.
- **Kosten:** keine wirklichen Auswirkungen auf die Betriebskosten der Liegenschaften, mit Ausnahme der Marketingkosten für leerstehende Flächen.
- **Renovationen:** keine wirklichen Auswirkungen auf die geplanten/zu planenden Renovationen.
- **Diskontierungssatz:** Die Bewertung wird von Fall zu Fall vorgenommen. Die aktuelle Attraktivität (21.04.2020) von Immobilieninvestitionen bleibt im Vergleich zu anderen Anlageklassen ungewiss, da Transaktionsreferenzen fehlen. Es ist daher schwierig, die Entwicklung des Diskontsatzes zu beurteilen. Im Allgemeinen wird sie jedoch für die Segmente, die als von der Krise betroffen gelten (Hotels, Restaurants, Handel und in geringerer Masse auch Verwaltung und Gewerbe, mit Ausnahme z.B. von Logistik und Lagerflächen), leicht erhöht. Die für den SREF durchgeführten Einzelfallanalysen führten nicht zu solchen Erhöhungen.

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 troisième trimestre 2019, de la partie «Prospectus» du prospectus avec contrat de fonds intégré en vigueur.

Les modifications concernent la direction de SOLUFONDS SA, comme suit:

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de SOLUFONDS SA est composée de:

- Madame Andreea Stefanescu
CEO
- Madame Isabelle Tisseur
Head Compliance
- Madame Sabrina Mancini Trinkler
Head Legal
- Monsieur Nicolas Passello
Head Operations
- Monsieur Steven Wicki
Head Business Development & Client Relations
- Monsieur Marcus Eberlein
Head Risk Management

[...]

La version en vigueur du prospectus avec contrat de fonds intégré est celle du mois de août 2019, 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 dritten Quartals des Geschäftsjahrs 2019 vorgenommen wurden.

Die Änderungen betreffen die Geschäftsleitung von Solufonds SA, wie folgt:

2.1 Allgemeine Informationen über die Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung von SOLUFONDS SA besteht aus:

- Frau Andreea Stefanescu
CEO
- Frau Isabelle Tisseur
Head Compliance
- Frau Sabrina Mancini Trinkler
Head Legal
- Herr Nicolas Passello
Head Operations
- Herr Steven Wicki
Head Business Development & Client Relations
- Herr Marcus Eberlein
Head Risk Management

[...]

Die aktuelle Version des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag ist die von August 2019, der Fondsvertrag (Teil zwei) bleibt per 5. Dezember 2016 in Kraft.



Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds de Streetbox Real Estate Fund

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placement Streetbox Real Estate Fund comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 5 du rapport annuel et pages 10 à 35) pour l'exercice arrêté au 31 mars 2020.

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 de société et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de l'associé indéfiniment responsable. 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 l'associé indéfiniment responsable 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'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

*PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone: +41 58 792 91 00, Téléfax: +41 58 792 91 10, www.pwc.ch*

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



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
Expert réviseur
Réviseur responsable

Anthony Estevez

Genève, 2 juillet 2020

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.

PROCIMMO SA

En Budron H11
Case postale 413
CH-1052 Le Mont-sur-Lausanne
+41 21 651 64 30
info@procimmo.ch
www.procimmo.ch