
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30.09.2020
HALBJAHRESBERICHT PER 30.09.2020

immo56

2020

PORTRAIT DU FONDS

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j 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 15 juin 2009, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux besoins des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisse exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j) en relation avec les let. e) et f) de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe dont les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d'impôts ne sont pas assujettis aux impôts sur le bénéfice et le capital. La détention d'immeubles en direct ou de parts du fonds **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j** est équivalente au niveau fiscal pour ces institutions.

Responsabilité personnelle exclue

Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.

PORTRAIT DES FONDS

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

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

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtung entsprechen

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

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

Jede persönliche Haftung ausgeschlossen

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

GESTION ET ORGANES

Direction de fonds

Fondsleitung

Banque dépositaire

Depotbank

Gestionnaire du fonds

Vermögensverwalter

Fund Manager Immo56

Société d'audit

Revisionsstelle

Experts chargés des estimations

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA, Genève

Wüest Partner AG, Zurich et succursale de Genève / Zürich und Zweigniederlassung Genf

Gérance des immeubles

Immobilienverwaltung

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel

Bernard Nicod SA, Lausanne

Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève

Domicim SA, Lausanne

Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel

PRIVERA AG, Gümligen

Régie Duboux SA, Lausanne

VERWALTUNG UND ORGANE

SOLUFONDS SA

Rue des Fléchères 7A

1274 Signy-Avenex

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14

1001 Lausanne

PROCIMMO SA

En Budron H11

1052 Le Mont-sur-Lausanne

Virginie BORDRY

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

RAPPORT DE GESTION

Résultats semestriels

Le fonds « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j » (Immo56) clôture son exercice semestriel au 30 septembre 2020 sur de très bons résultats qui s'inscrivent en droite ligne avec les prévisions.

Le rendement de placement calculé sur douze mois est en hausse à 6.18% (4.87% au 30 septembre 2019) et le résultat total augmente de manière substantielle à CHF 8'585'792.- (CHF 7'737'813.- au 30 septembre 2019). Les vacants (déduction faite des vacants pour cause de travaux) représentent 3.04% des revenus théoriques. Les revenus locatifs bruts sont également en progression de +7.67% depuis le 30 septembre 2019 et s'élèvent à CHF 9'979'795.-. (CHF 9'269'025.- un an plus tôt).

La fortune nette du fonds est en hausse et s'établit à CHF 283'444'239.-. La valeur nette d'inventaire, qui tient compte de la distribution du dividende au mois de juillet 2020 s'élève à CHF 147.70 par part au 30 septembre 2020 (CHF 144.20 par part au 30 septembre 2019).

La valeur vénale des actifs immobiliers totalise CHF 454'383'000.-, soit une hausse de +3.96 % depuis le 30 septembre 2019. Le résultat net de l'exercice semestriel augmente de +1.56 % par rapport au 30 septembre 2019 et s'affiche à CHF 5'465'704.-.

Du côté des calculs des indices principaux SFAMA, la marge de bénéfice d'exploitation s'élève à 64.17%. Le TER GAV est en baisse à 0.87%. Le rendement sur fonds propres (ROE) et le rendement du capital investi (ROIC) sont en hausse et s'élèvent respectivement à 5.95% et 4.12% (4.70% et 3.52% au 30 septembre 2019).

Retour sur les six mois écoulés (01.04.2020 – 30.09.2020)

Les objectifs que s'était fixés le gestionnaire du fonds Immo56 pour le premier semestre (avril 2020 - septembre 2020) sont ainsi confirmés :

Le nombre de surfaces vacantes reste bien maîtrisé, même dans des immeubles situés en périphérie. L'indice taux de perte sur loyer (vacants + les pertes de loyers comptabilisées) est de 3.90% (contre 4.00% au 30 septembre 2019). Les pertes sur loyers attribuées au COVID-19 ne représentent que 0.34 % des loyers facturés sur la période soit CHF 34'190.- (cf. Annexe COVID-19).

GESCHÄFTSBERICHT

Halbjahresresultat

Der Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» (Immo56) schliesst sein erstes Halbjahr per 30. September 2020 mit sehr guten Ergebnissen ab, die im Einklang mit den Prognosen stehen.

Die Anlagerendite stieg auf zwölf Monate berechnet auf 6.18% an (4.87% per 30. September 2019) und der Gesamterfolg erhöhte sich markant auf CHF 8'585'792.- (CHF 7'737'813.- per 30. September 2019). Die Leerstände (ohne Leerstände infolge der Bauarbeiten) machen 3.04% der Soll-Mieteinnahmen aus. Auch die Bruttomieteinnahmen sind seit dem 30. September 2019 um +7.67% angestiegen und belaufen sich auf CHF 9'979'795.- (gegenüber CHF 9'269'025.- ein Jahr zuvor).

Das Nettofondsvermögen erhöhte sich auf CHF 283'444'239.-. Der Nettoinventarwert unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung im Juli 2020 beläuft sich per 30. September 2020 auf CHF 147.70 pro Anteil (CHF 144.20 pro Anteil per 30. September 2019).

Der Marktwert des Immobilienvermögens beziffert sich auf insgesamt CHF 454'383'000.-, was einem Anstieg von +3.96% seit dem 30. September 2019 entspricht. Der Nettoertrag für das halbjährliche Berichtsjahr ist gegenüber dem 30. September 2019 um +1.56% gestiegen und beläuft sich auf CHF 5'465'704.-.

Nach den Berechnungen der SFAMA-Kennzahlen beträgt die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) 64.17%. Die TER GAV ist auf 0.87% gesunken. Die Eigenkapitalrendite (ROE) und die Rendite auf das eingesetzte Kapital (ROIC) stiegen auf 5.95% bzw. 4.12% an (4.70% bzw. 3.52% per 30. September 2019).

Rückblick auf die vergangenen sechs Monate (01.04.2020 – 30.09.2020)

Die Ziele, welche die Vermögensverwalterin für den Fonds Immo56 für die erste Jahreshälfte (April 2020 - September 2020) festgelegt hatte, werden somit bestätigt:

Die Zahl der leerstehenden Flächen bleibt unter guter Kontrolle, auch in Liegenschaften in peripheren Lagen. Die Mietausfallrate (Leerstand addiert zu früheren Verlusten über sechs Monate) liegt bei 3.90% (gegenüber 4.00% per 30. September 2019). Die dem COVID-19 zugeschriebenen Mietzinsverluste entsprechen nur 0.34% der in der Berichtsperiode in Rechnung gestellten Mieten, die sich auf

Les dépenses effectuées dans le courant du semestre sont en ligne avec le budget. Le fonds a investi CHF 1.7 millions pour l'entretien et la rénovation de ses immeubles notamment dans les bâtiments suivants :

- La transformation de l'entrée 8 de l'immeuble Denis de Rougemont 2-8-10-32-34-36 à Neuchâtel suit le planning établi avec un léger retard en raison de la pandémie. Les 29 appartements (rénovation complète des 2.5 pièces existants et création de 19 studios) seront sur le marché de la location pour le début de l'année 2021. Ces travaux permettent d'accroître le revenu locatif de + CHF 130'000.- annuellement. Le gestionnaire du fonds envisage la transformation d'une nouvelle entrée sur l'exercice 2022-2023.
- A la Chaux-de-Fonds (NE), l'immeuble de la Rue de Numa-Droz 196-208 poursuit également son lifting : sept appartements ainsi que la toiture des entrées 202-208 ont été rénovés. Les travaux se poursuivent avec la transformation d'un cabinet médical en quatre appartements (trois studios et un 2.5 pièces) et la rénovation de cinq appartements reste planifiée d'ici au 31 mars 2021. La revalorisation de ce bâtiment s'étendra jusqu'à l'exercice 2023-2024.

Le fonds a également investi CHF 5.1 millions sur le semestre dans la construction de Collombey-Muraz (VS), première résidence pour séniors du fonds. La livraison des 85 appartements, de la balnéothérapie et des trois surfaces commerciales est confirmée pour la fin de l'année 2020. L'encaissement du loyer de cet immeuble (mono locataire) est contractualisé (bail de 15 ans fermes) pour le 1er mars 2021. Le loyer annuel s'élève à CHF 1.6 millions.

Du côté des ventes, le fonds a signé en août 2020, la vente d'un des quatre bâtiments de Valbroye (VD). Pour mémoire, un bâtiment est mis en vente PPE : un appartement et une place de parc ont par ailleurs été signés au cours du premier semestre, six appartements restent à vendre. Les deux derniers bâtiments restent propriété du fonds et les 24 appartements sont tous loués.

Concernant le Domaine du Châtelard à Gilly (« Gilly 1 ») dans le canton de Vaud, 24 places de parc restent à vendre ; une partie de ces places de parc a toutefois été louée dans l'intervalle. La vente de ces places de parc permettra de corriger à terme, le différentiel valeur vénale/prix de revient.

Deux appartements restent à vendre à la Route de Tartegnin 22 (« Gilly 2 » parcelle 900). Ces derniers sont toutefois loués depuis septembre 2020. Une vente de ces deux dernières unités est confirmée pour la fin de l'année 2020.

CHF 34'190.- belaufen (siehe COVID-19-Text im Anhang).

Die Ausgaben während des Semesters stehen im Einklang mit dem Budget. Der Fonds investierte CHF 1.7 Mio. in die Instandhaltung und Renovation seiner Immobilien, insbesondere in folgenden Gebäuden:

- Die Umgestaltung des Eingangs 8 des Gebäudes «Denis de Rougemont 2-8-10-32-34-36» in Neuenburg folgt dem festgelegten Zeitplan mit einer leichten Verzögerung aufgrund der Pandemie. Die 29 Wohnungen (vollständige Renovation der bestehenden 2.5-Zimmer-Wohnungen und Schaffung von 19 Studios) werden bis Anfang 2021 auf dem Mietmarkt sein. Die Bauarbeiten werden es erlauben, die Mieteinnahmen jährlich um + CHF 130'000.- zu erhöhen. Die Vermögensverwalterin sieht die Umgestaltung eines weiteren Eingangs in der Berichtsperiode 2022-2023 vor.
- Auch in La Chaux-de-Fonds (NE) wird am Erscheinungsbild des Gebäudes an der «Rue de Numa-Droz 196-208» gearbeitet: Sieben Wohnungen sowie das Dach der Eingänge 202-208 wurden renoviert. Die Arbeiten werden mit dem Umbau einer Arztpraxis in vier Wohnungen (drei Studios und eine 2.5-Zimmer-Wohnung) fortgesetzt. Zudem ist bis zum 31. März 2021 die Renovation von fünf Wohnungen geplant. Das Wertschöpfungsprojekt an diesem Gebäude wird sich bis zum Berichtsjahr 2023-2024 erstrecken.

Darüber hinaus investierte der Fonds im ersten Halbjahr CHF 5.1 Mio. in den Bau von Collombey-Muraz (VS), der ersten Seniorenresidenz im Fonds. Die Übergabe der 85 Wohnungen, des Balneotherapiezentrum und der drei Gewerbeflächen ist für Ende 2020 bestätigt. Der Mietvertrag für dieses Gebäude («single tenant») wurde für den 1. März 2021 vertraglich vereinbart (15-jähriger Mietvertrag). Die jährliche Miete beläuft sich auf CHF 1.6 Mio.

Auf der Verkaufsseite veräusserte der Fonds im August 2020 eines der vier Gebäude in Valbroye (VD). Zur Erinnerung: Ein Gebäude wird als STWE zum Verkauf angeboten, für eine Wohnung und einen Parkplatz wurden im Laufe des ersten Halbjahres Verkaufsverträge unterzeichnet, sechs Wohnungen stehen noch zum Verkauf. Die letzten beiden Gebäude bleiben Eigentum des Fonds, und die 24 Wohnungen sind alle vermietet.

Im «Domaine du Châtelard» in Gilly (« Gilly 1 ») im Kanton Waadt stehen noch 24 Parkplätze zum Verkauf; einige dieser Parkplätze wurden jedoch zwischenzeitlich vermietet. Der Verkauf dieser Parkplätze wird schliesslich eine Korrektur der

Les gains bruts réalisés sur le semestre s'élèvent à CHF 353'646.-.

Perspectives

Malgré la crise du COVID-19, les revenus locatifs du fonds vont continuer de progresser d'ici à la clôture annuelle au 31 mars 2021 et passeront la barre des CHF 19.5 millions.

Les budgets sont à ce stade maintenus; le gestionnaire du fonds reste toutefois attentif à des ajustements qui pourraient s'avérer nécessaires en cas de dégradation de la situation liée au COVID-19 et ce afin de maintenir la distribution de dividende.

Développer les potentiels des immeubles construits est l'objectif principal du gestionnaire du fonds qui étudie toutes les possibilités de surélévation, de rénovation complète voire démolition/reconstruction des immeubles existants. Des études sont en cours au Chemin d'Ombreval 3 à Prilly (VD), à l'Avenue Recordon 3 à Lausanne (VD) ou encore Rue de Genève 87-91 à Lausanne (VD). D'ici à trois années, ce sont près de CHF 65 millions qui sont budgétisés et qui seront investis en fonction de l'avancement de l'approbation des nouvelles réglementations (approbation des nouveaux plans des communes notamment).

Le gestionnaire du fonds reste également sensible aux critères ESG et mène une réflexion globale sur l'ensemble des portefeuilles sous gestion : des études sont actuellement en cours pour la pose de panneaux photovoltaïques, des discussions interviennent autour de communautés d'auto-consommation, poses de bornes de rechargement électrique et remplacement de systèmes de chauffage par du chauffage à distance ou pellets plus respectueux de l'environnement.

Une augmentation de capital est prévue pour janvier 2021 (souscription) / février 2021 (libération). Cette levée de fonds permettra au gestionnaire du fonds de poursuivre sa planification d'investissements dans les rénovations et de ramener le taux d'endettement sous la barre de la réglementation en vigueur. Le fonds reste également ouvert à toute opportunité d'achat pour autant qu'elle s'inscrive dans sa stratégie. Des SWAP sont actuellement en cours de négociation avec des caisses de pension.

Differenz zwischen dem Verkehrswert und den Gestehungskosten ermöglichen.

An der «Route de Tartegnin 22» (« Gilly 2 »-Parzelle 900) stehen noch zwei Wohnungen zum Verkauf. Sie sind jedoch seit September 2020 vermietet. Ein Verkauf dieser letzten beiden Einheiten ist für Ende 2020 geplant.

Die realisierten Bruttogewinne für die erste Jahreshälfte belaufen sich auf CHF 353'646.-.

Perspektiven

Trotz der COVID-19-Krise werden die Mieteinnahmen des Fonds bis zum Jahresabschluss per 31. März 2021 weiter anwachsen und die Marke von CHF 19.5 Mio. überschreiten.

Die Budgets werden derzeit aufrechterhalten. Die Vermögensverwalterin bleibt jedoch umsichtig gegenüber eventuellen Anpassungen, die sich im Falle einer Verschlechterung der Situation im Zusammenhang mit COVID-19 als notwendig erweisen könnten, um die Dividendenausschüttung aufrechtzuerhalten.

Die Entwicklung des Potenzials der errichteten Gebäude ist das Hauptziel der Vermögensverwalterin, die alle Möglichkeiten der Aufstockung bestehender Gebäude, der vollständigen Renovation oder sogar zum Abriss/Wiederaufbau prüft. Die Studien werden derzeit am «Chemin d'Ombreval 3» in Prilly (VD), an der «Avenue Recordon 3» in Lausanne (VD) und an der «Rue de Genève 87-91» in Lausanne (VD) durchgeführt. Für die nächsten drei Jahre sind fast CHF 65 Mio. budgetiert, die in Abhängigkeit vom Fortschritt der Verabschiedung neuer Vorschriften (insbesondere der Genehmigung neuer kommunaler Pläne) investiert werden.

Die Vermögensverwalterin ist zudem weiterhin sensibilisiert für ESG-Kriterien und führt eine Gesamtüberprüfung aller verwalteten Portfolios durch: Derzeit laufen Studien für die Installation von Photovoltaikanlagen und Diskussionen über Selbstverbrauchergemeinschaften, die Installation von Stromtankstellen und den Ersatz von Heizungsanlagen durch umweltfreundlichere Fernwärme oder Pellets.

Eine Kapitalerhöhung ist für Januar (Zeichnungsfrist) / Februar (Liberierung) 2021 geplant. Diese wird es der Vermögensverwalterin ermöglichen, ihre Investitionsplanung für Renovationen fortzusetzen und die Fremdfinanzierungsquote unter das erforderliche regulatorische Niveau zu senken. Der Fonds bleibt auch für jede Kaufgelegenheit offen, solange sie im Einklang mit seiner Strategie steht. Derzeit werden SWAP-Geschäfte mit Pensionskassen ausgehandelt.

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

		30.09.2020	30.09.2019
Fortune totale / Gesamtvermögen	CHF	462'766'140	441'807'323
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	283'444'239	276'763'175
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	425'143'000	426'569'000
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	29'240'000	10'500'000

Information des années précédentes / Informationen der vorhergehenden Jahre

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
Datum	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.09.2018	CHF 142.40	1'919'276	273'332'216	N/A	N/A	N/A
30.09.2019	CHF 144.20	1'919'276	276'763'175	N/A	N/A	N/A
30.09.2020	CHF 147.70	1'919'276	283'444'239	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive de la SFAMA / Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen (01.04.2020 - 30.09.2020)

	30.09.2020	30.09.2019
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ¹	3.90%	4.00%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote ²	37.44%	35.33%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ³	64.17%	68.19%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (GAV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER ref (GAV) ³	0.87%	0.88%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (MV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER ref (MV) ³	1.40%	1.35%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ³	5.95%	4.70%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	4.12%	3.52%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio	-0.81%	-1.53%
Rendement de placement / Anlagerendite ³	6.18%	4.87%

Immobilier-CH pour Institutionnels 56j

	30 septembre 2020 30. September 2020	30 septembre 2019 30. September 2019	Depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Immobilier-CH pour Institutionnels 56j	3.53%	2.12%	96.30%
SXI Real Estate® Funds TR	7.30%	5.22%	84.53%

¹ au 30.09.2020 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

² Per 30.09.2020 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

³ Conformément au contrat de fonds validé par la FINMA, l'endettement maximum est de 40% jusqu'au 28.02.2021

² Gemäss dem von der FINMA validierten Fondsvertrag beträgt der maximale Verschuldungsgrad bis zum 28.02.2021 40%.

³ calculé sur 12 mois

³ auf 12 Monaten gerechnet

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG
30.09.2020
30.09.2019
CHF
CHF

Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces <i>Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</i>	3'576'029.62	1'406'914.96
Immeubles, divisés en : / <i>Grundstücke, aufgeteilt in:</i>		
- Immeubles d'habitation / <i>Wohnbauten</i>	277'851'000.00	255'599'000.00
- Immeubles à usage commercial / <i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>	73'204'000.00	56'205'000.00
- Immeubles à usage mixte / <i>Gemischte Bauten</i>	74'088'000.00	114'765'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction <i>- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten</i>	29'240'000.00	10'500'000.00
Autres actifs / <i>Sonstige Vermögenswerte</i>	4'807'110.16	3'331'408.45
Fortune totale du fonds, dont à déduire / <i>Gesamtfondsvermögen abzüglich</i>	462'766'139.78	441'807'323.41
Engagements à court terme, divisés selon : / <i>kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques <i>- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	47'282'500.00	36'373'400.00
- Autres engagements à court terme / <i>kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</i>	7'370'564.22	6'372'944.68
Engagements à long terme, divisés selon : / <i>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques <i>- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>	122'817'400.00	118'029'300.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation <i>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</i>	285'295'675.56	281'031'678.73
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / <i>Geschätzte Liquidationssteuern</i>	-1'851'437.00	-4'268'504.17
Fortune nette du fonds / <i>Nettofondsvermögen</i>	283'444'238.56	276'763'174.56

Variation de la fortune nette du fonds / *Veränderung des Nettofondsvermögens*
01.04.2020
01.04.2019
30.09.2020
30.09.2019
CHF
CHF

Fortune nette du fonds au début de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode</i>	284'646'753.72	278'429'813.59
Distribution / <i>Ausschüttung</i>	-9'788'307.60	-9'404'452.40
Solde des mouvements de parts / <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>		0.00
Résultat total / <i>Gesamterfolg</i>	8'585'792.44	7'737'813.37
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode</i>	283'444'238.56	276'763'174.56

Nombre de parts en circulation / *Anzahl Anteile im Umlauf*
01.04.2020
01.04.2019
30.09.2020
30.09.2019

Situation au début de l'exercice / <i>Stand zu Beginn der Rechnungsperiode</i>	1'919'276	1'919'276
Nombre de parts émises / <i>Anzahl ausgegebene Anteile</i>	0	0
Nombre de parts rachetées / <i>Anzahl zurückgenommene Anteile</i>	0	0
Situation à la fin de l'exercice / <i>Stand per Ende der Rechnungsperiode</i>	1'919'276	1'919'276

Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0,10
147.70
144.20
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,10

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG
01.04.2020
01.04.2019
30.09.2020
30.09.2019
CHF
CHF
Revenus / Ertrag

Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	9'979'795.18	9'269'024.58
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	370'042.76	444'361.94
Autres revenus / Übrige Erträge	35'270.55	156'718.25
Total des revenus, dont à déduire: / Total Erträge abzüglich:	10'385'108.49	9'870'104.77

Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'089'570.98	1'102'428.40
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	744'125.09	701'422.88
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	730'689.75	461'598.98
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	350'208.00	326'274.88
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	399'220.00	354'753.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	98'892.13	77'271.13
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	1'347'097.29	1'311'993.56
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	71'104.87	69'599.69
Autres charges / Sonstiger Aufwand	88'496.67	82'810.64
Total des charges / Total Aufwand	4'919'404.78	4'488'153.16

Résultat net / Nettoertrag
5'465'703.71
5'381'951.61

Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bsw. -verluste	200'960.81	322'258.85
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinnen	-43'746.00	-71'340.34
Gains et pertes en capitaux réalisés nets / Kapitalgewinne nach Steuern	157'214.81	250'918.51

Résultat réalisé / Realisierter Erfolg
5'622'918.52
5'632'870.12

Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-278'042.00	25'428.75
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	3'240'915.92	2'079'514.50
Résultat total / Gesamterfolg	8'585'792.44	7'737'813.37

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles d'habitation / Wohnbauten

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Total vacant ²
Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Bruttomieteinnahmen	Leerstände gesamt ²
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	
GE	Lancy				
	Chemin des Semailles 47	7'654'304	9'725'000	192'101	0.32%
	Meyrin				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'101'623	8'509'000	183'761	1.02%
NE	La Chaux de Fonds				
	⁽³⁾ Rue Numa-Droz 196-208	16'232'526	15'290'000	477'938	7.69%
	Neuchâtel				
	^{(4) (5)} Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	19'432'032	16'880'000	470'333	5.13%
	Peseux				
	Rue de Corcelles 9-11	2'652'657	3'143'000	73'370	0.14%
	Rue de la Gare 8	1'096'663	1'262'000	27'768	0.00%
SO	Grenchen				
	Schmelzistrasse 33-35-37-39	5'022'982	5'625'000	131'054	9.37%
VD	Chavannes-de-Bogis				
	La Repentance	15'831'602	18'382'000	394'050	1.35%
	Crissier				
	Route de Bussigny 26	10'048'605	10'930'000	259'802	0.00%
	Gilly				
	⁽³⁾ Domaine du Châtelard	4'574'755	4'163'000	77'866	0.00%
	Route de Tartegnin / Chemin du Clos (parcelle 222)	19'783'977	16'880'000	292'550	14.56%
	⁽³⁾ Route de Tartegnin 22 (parcelle 900)	1'219'067	1'265'000	1'980	0.00%
	Lausanne				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'765'823	9'922'000	213'396	0.08%
	Avenue des Figuiers 1	3'435'663	3'977'000	89'958	0.00%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'117'481	14'985'000	372'181	0.60%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'541'467	3'625'000	81'118	0.00%
	Rue de Genève 87-89-91	23'199'001	22'752'000	625'586	2.32%
	Rue de la Borde 37	6'450'596	7'971'000	168'260	4.10%
	Morges				
	Avenue de Lonay 1	7'635'590	8'279'000	174'553	0.09%
	Prilly				
	Chemin d'Ombreval 3	4'700'344	5'888'000	155'166	0.00%
	Rue de la Combette 12-14	12'035'378	15'370'000	318'842	0.23%
	Rue de la Combette 16-18-20	9'562'950	11'230'000	249'735	0.90%
	Renens				
	Rue de Lausanne 61	6'434'545	8'652'000	180'561	1.27%
	Tévenon				
	Chemin de la Planche 6-8	4'909'411	5'100'000	126'870	0.00%
	Valbroye				
	Avenue de la Gare 9-15	11'177'846	11'440'000	275'830	1.13%
	Veytaux				
	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'236'150	5'746'000	142'674	0.00%
	Villeneuve				
	Route de Champfleuri 2	4'244'854	4'423'000	116'757	3.73%
VS	Martigny				
	Rue des Follaterres 52-66	26'113'754	26'437'000	641'883	4.50%
	Totaux / Total	258'211'646	277'851'000	6'515'942	3.04%

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Total vacant ²
Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Bruttomieteinnahmen	Leerstände gesamt ²
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	
BE	Bienne				
	Collegegasse 17	4'771'515	4'893'000	145'102	0.00%
	Rue de la Gare 6-8-10	15'708'502	15'870'000	373'666	3.81%
	Rue de la Gurzelen 31-31b	5'182'105	5'390'000	167'274	3.85%
NE	Peseux				
	Place de la Fontaine 4	20'783'097	22'880'000	679'143	2.53%
VS	Martigny				
	⁽³⁾ Rue Marconi 19	25'145'514	24'171'000	619'323	0.00%
	Totaux / Total	71'590'733	73'204'000	1'984'508	1.93%

Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten

BE	Bienne				
	Rue de la Gare 3	6'146'892	6'400'000	145'986	5.28%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'398'263	3'320'000	84'065	0.00%
BL	Laufen				
	Bahnhofstrasse 30	8'899'803	9'303'000	197'477	9.31%
FR	Fribourg				
	Rue des Bouchers 5	5'986'270	7'127'000	137'008	9.06%
GE	Genève				
	Rue de Monthoux 42	5'259'961	5'882'000	131'674	0.00%
	⁽³⁾ Rue de Richemont 7-9	6'881'492	8'822'000	192'764	1.45%
VD	Bex				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'363'550	5'934'000	152'342	4.46%
	Lausanne				
	Chemin des Sauges 1	5'011'651	5'759'000	155'293	1.35%
	Place du Tunnel 19-21	8'990'330	11'233'000	293'736	2.26%
	Morges				
	Avenue des Pâquis 29	11'002'070	10'308'000	212'365	6.69%
	Totaux / Total	66'940'282	74'088'000	1'702'709	4.28%

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

VS	Collombey-Muraz				
	Chemin du Verger	27'739'691	29'240'000	0	0.00%
	Totaux / Total	27'739'691	29'240'000	0	0.00%

Récapitulation / Zusammenfassung	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Total vacant²
	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Bruttomieteinnahmen	Leerstände gesamt²
	en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF¹	
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	258'211'646	277'851'000	6'515'942	3.04%
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	71'590'733	73'204'000	1'984'508	1.93%
Immeubles à usage mixte incluant les immeubles en PPE Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	66'940'282	74'088'000	1'702'709	4.28%
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	27'739'691	29'240'000	0	0.00%
Totaux / Total	424'482'353	454'383'000	10'203'160	3.04%

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

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

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

¹ du 01.04.2020 au 30.09.20 / vom 01.04.2020 bis 30.09.20

² Au 30.09.2020 ce taux exclut les vacants pour travaux et les six premiers mois de commercialisation des constructions neuves depuis leur livraison.

² Per 30.09.2020 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

³ Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

⁴ Immeubles en droit de superficie / Liegenschaften in Baurecht

⁵ A partir du 01.04.2020 les immeubles "Rue Denis-de-Rougemont 8-10" et "Rue Denis-de-Rougemont 32-34-36" ont été intégrés dans l'immeuble "Rue Denis-de-Rougemont 2". Cette nouvelle structuration a créé le nouveau immeuble "Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36".

⁵ Ab dem 01.04.2020 sind die Liegenschaften "Rue Denis-de-Rougemont 8-10" und "Rue Denis-de-Rougemont 32-34-36" in die Liegenschaft "Rue Denis-de-Rougemont 2" integriert worden. Durch die Strukturierung entstand die Liegenschaft "Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36".

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES / AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats / Käufe

VD	Prilly	Rue de la Combette	Parcelle 929 ¹
----	--------	--------------------	---------------------------

Ventes / Verkäufe

Appartements vendus / verkaufte Wohnungen

VD	Valbroye	Avenue de la Gare 9	Lot n° 007 place de parc n° A11
	Valbroye	Avenue de la Gare 11	Bâtiment entier / ganzes Gebäude

¹ Au 01.04.2020 une partie de la parcelle 929 a été achetée dans la Commune de Prilly. Cette parcelle a été intégrée dans les immeubles "rue de la Combette 12-14" et "rue de la Combette 16-18-20" de Prilly.

¹ Per 01.04.2020 wurde ein Teil der Parzelle 929 in der Gemeinde Prilly gekauft und in die bestehenden Liegenschaften "rue de la Combette 12-14" und "rue de la Combette 16-18-20" in Prilly integriert.

DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux Zinssatz	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Échéance Verfallsdatum	Capital au 31.03.20 Kapital per 31.03.20 en / in CHF	Tiré Aufgenommen	Remboursé Zurückbezahlt	Capital au 30.09.20 Kapital per 30.09.20 en / in 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 (<1 Jahr)						
0.55%	01.04.2018	31.03.2020	7'700'000	0	7'700'000	0
0.70%	26.04.2019	27.04.2020	6'000'000	0	6'000'000	0
2.82%	22.06.2010	22.06.2020	2'730'000	0	2'730'000	0
2.55%	19.01.2012	02.07.2020	3'412'800	0	3'412'800	0
0.60%	03.07.2019	02.07.2020	6'087'500	0	6'087'500	0
0.59%	24.10.2019	26.10.2020	2'000'000	0	0	2'000'000
0.55%	22.05.2020	22.11.2020	0	2'000'000	0	2'000'000
0.65%	13.12.2019	11.12.2020	8'695'000	0	0	8'695'000
0.50%	24.09.2020	24.12.2020	0	1'500'000	0	1'500'000
0.55%	01.07.2020	04.01.2021	0	3'000'000	0	3'000'000
0.55%	02.07.2020	04.01.2021	0	3'400'000	0	3'400'000
0.55%	27.04.2020	26.02.2021	0	6'000'000	0	6'000'000
0.55%	01.04.2020	28.02.2021	0	7'700'000	100'000	7'600'000
0.50%	01.07.2020	30.06.2021	0	7'000'000	0	7'000'000
0.60%	03.07.2020	02.07.2021	0	6'087'500	0	6'087'500
0.57%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an)	Totaux / Total	36'625'300	36'687'500	26'030'300	47'282'500
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (<1 Jahr)					
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)						
1.78%	25.05.2012	24.05.2022	11'800'000	0	40'000	11'760'000
1.67%	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000	0	0	15'000'000
0.60%	25.09.2019	25.09.2022	1'500'000	0	0	1'500'000
1.79%	15.11.2012	14.11.2022	8'600'000	0	0	8'600'000
1.88%	27.11.2012	25.11.2022	9'197'500	0	0	9'197'500
2.97%	31.03.2011	31.03.2023	6'000'000	0	0	6'000'000
2.97%	31.03.2011	31.03.2023	500'000	0	20'000	480'000
2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'240'000	0	0	2'240'000
0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	0	11'500'000
0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
1.40%	24.12.2014	31.12.2024	180'000	0	12'500	167'500
1.40%	24.12.2014	31.12.2024	4'020'000	0	0	4'020'000
0.78%	09.07.2019	09.07.2025	8'244'900	0	0	8'244'900
1.48%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)	Totaux / Total	91'582'400	0	72'500	91'509'900
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)					
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
0.85%	09.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
2.30%	01.07.2012	30.06.2027	2'050'000	0	10'000	2'040'000
2.45%	01.07.2012	30.06.2027	4'812'500	0	12'500	4'800'000
2.65%	01.07.2012	30.06.2027	2'700'000	0	0	2'700'000
2.65%	01.07.2012	30.06.2027	190'000	0	10'000	180'000
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	0	2'750'000
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	250'000	0	12'500	237'500
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	0	2'730'000	30'000	2'700'000
1.62%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)	Totaux / Total	28'652'500	2'730'000	75'000	31'307'500
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)					
1.25%	Taux moyen pondéré (total)	Totaux / Total	156'860'200	39'417'500	26'177'800	170'099'900
	Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)					

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF 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	1.00%	0.96%
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	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.51%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.50%

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	CHF 125.- (par cédule)	CHF 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 3'728'247.66

ANNEXE

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.

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.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der 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.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen

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 SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, 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.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA 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'actualisation 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.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner SA et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.52% à 4.92%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.98%.

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 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 3.52% und 4.92%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.98%.

Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID-19) sur la méthode d'évaluation (état au 26.10.2020)

Wüest Partner SA 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 :

- Suppression des manques à gagner relatifs au lockdown de mars-avril
- Révision potentielle des loyers de marché pour des surfaces qui pourraient être impactées par la crise sanitaire (hôtellerie, certaines surfaces de vente, restauration)
- Possible gratuité ou prolongation du délai de commercialisation des surfaces non résidentielles (toutefois peu représentées dans les updates au 30.09)
- Les dernières transactions se sont conclues sur des taux encore plus faibles, attractivité toujours présente en Suisse romande, pas de modification à la hausse du taux d'escompte hormis pour des affectations clairement touchées (hôtellerie notamment)

Méthode CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11^{ème} année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.50% et 5.29%.

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID-19) auf die Bewertungsmethode (Stand 26.10.2020)

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:

- Beseitigung von Ertragsausfällen im Zusammenhang mit dem Lockdown von März-April
- Mögliche Anpassung der Marktmieten für Flächen, die von der Gesundheitskrise betroffen sein könnten (Hotels, bestimmte Verkaufsbereiche, Restaurants)
- Mietzinssistierungen oder Verlängerung des Vermarktungszeitraums für Nicht-Wohnflächen möglich (in den Aktualisierungen per 30.09. jedoch nur in wenigen Fällen)
- Die jüngsten Transaktionen wurden zu noch niedrigeren Tarifen abgeschlossen, die Attraktivität der Westschweiz ist nach wie vor gegeben, und der Diskontsatz hat sich ausser bei eindeutig betroffenen Branchen (insbesondere Hotels) nicht nach oben verändert.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow » - Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend 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 3.50% und 5.29%.

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

Dans le cadre de la clôture au 30.09.2020 du fonds I56, notre approche a été d'étudier pour l'immeuble sous revue (Marconi à Martigny) si un impact sur les marchés immobiliers hôtelier et de bureaux a été constaté depuis le début de la crise du Covid-19. Sur les surfaces hôtelières, les taux d'occupation ont en effet été fortement impactés. Cependant l'immeuble Marconi bénéficie d'un bail très long terme avec l'école Vatel (20 ans). De ce fait, nous n'avons pas appliqué de mesure spécifique. Au niveau des surfaces de bureaux, aucun impact définitif n'a encore été constaté sur le marché, étant donné que nous observons autant de locataires souhaitant diminuer leurs surfaces que de locataires souhaitant plus de surfaces pour garantir la distanciation sociale entre leurs employés. De ce fait, aucune mesure spécifique n'a été prise.

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

Une évaluation de l'impact de la crise sanitaire qui ébranle aujourd'hui encore notre vie quotidienne a été présentée dans notre rapport de clôture annuelle au 31.03.2020. Cette analyse faisait état de scénarios « best-case » et « worst-case » qui faisaient apparaître respectivement, une baisse de -1.54% et de -3.85% des revenus totaux correspondant à une réduction de CHF 0.10 et CHF 0.25 sur le dividende. Les hypothèses qui avaient été retenues pour ces deux scénarios étaient les suivantes : « best-case » : un mois de perte de loyer sur tous les baux commerciaux impactés directement par l'Ordonnance 2 COVID-19 et pour le « worst-case », deux mois et demi de perte de loyer.

Cette annexe est une mise à jour de l'analyse du 31.03.2020 au regard des six mois écoulés.

En préambule, le gestionnaire du fonds confirme la résistance du fonds Immo56 s'agissant d'un portefeuille à dominante résidentielle très large. Plus de 70% du portefeuille est composé d'unités « appartements ».

Les pertes de loyer s'élèvent à CHF 34'190.- sur le semestre ce qui représente 0.34% des loyers facturés sur la période. Ces pertes correspondent aux réductions de loyer octroyées en raison de la pandémie. A noter que ces réductions accordées aux locataires ont systématiquement fait l'objet d'une contrepartie, à savoir une prolongation de bail. Au 30.09.2020, CHF 136'933.- restent dus. Sur ce montant, CHF 91'457.- sont au bénéfice d'un arrangement de paiement négocié et suivi par les

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID 19) auf die Bewertungsmethode

Für den Jahresabschluss des I56-Fonds zum 30.09.2020 bestand unser Ansatz darin, die neu bewerteten Liegenschaften (Marconi in Martigny) entsprechend ihrer Nutzung zu untersuchen und zu prüfen, ob es seit Beginn der COVID-19-Krise Auswirkungen auf den Hotel- und Büroimmobilienmarkt gegeben hat. Die Auslastungsraten haben sich in der Tat stark auf die Hotellerie ausgewirkt. Das Marconi-Gebäude profitiert jedoch von einem sehr langfristigen Mietvertrag mit der Schule von Vatel (20 Jahre). Infolgedessen haben wir keine spezifischen Massnahmen ergriffen. In Bezug auf Büroflächen sind noch keine definitiven Auswirkungen auf den Markt zu beobachten, da wir ebenso viele Mieter beobachten, die weniger Fläche wollen, wie Mieter, die ihre Fläche vergrössern wollen, um die soziale Distanzierung zwischen ihren Mitarbeitern zu gewährleisten. Infolgedessen wurden keine spezifischen Massnahmen ergriffen.

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

Eine Bewertung der Auswirkungen der Gesundheitskrise, die unser tägliches Leben auch heute noch erschüttert, wurde in unserem Jahresabschlussbericht zum 31.03.2020 vorgelegt. Diese Analyse umfasste "Best-Case"- und "Worst-Case"-Szenarien, die einen Rückgang der Gesamteinnahmen um -1.54% bzw. -3.85% zeigten, was einer Kürzung der Dividende um CHF 0.10 bzw. CHF 0.25 entspricht. Die für diese beiden Szenarien verwendeten Annahmen waren folgende: "Best-Case": ein Monat Mietausfall bei allen gewerblichen Mietverträgen, die direkt von der Verordnung 2 COVID-19 betroffen sind, und für das "Worst-Case"-Szenario zweieinhalb Monate Mietausfall.

Bei diesem Anhang handelt es sich um eine Aktualisierung der Analyse zum 31.03.2020 in Bezug auf die vergangenen sechs Monate.

Als Präambel bestätigt die Vermögensverwalterin die Widerstandsfähigkeit des Immo56-Fonds, da es sich um ein Portfolio mit einem sehr breiten Wohnfokus handelt. Mehr als 70% des Portfolios besteht aus Wohneinheiten.

Die Mietausfälle beliefen sich im Halbjahreszeitraum auf CHF 34'190.-, was 0.34% der in diesem Zeitraum in Rechnung gestellten Mieten entspricht. Diese Verluste entsprechen den aufgrund der Pandemie gewährten Mietsnächlässen. Es ist zu beachten, dass die den Mietern gewährten Ermässigungen systematisch durch eine Mietvertragsverlängerung ausgeglichen wurden. Per 30.09.2020 waren noch CHF 136'933.- ausstehend. Von diesem Betrag wurden CHF 91'457.- für eine Zahlungsvereinbarung mit den

locataires débiteurs. Le risque porte à ce jour donc sur le solde de CHF 45'477.-.

Dans la perspective de la 2ème vague du COVID-19, le gestionnaire du fonds a établi de nouveaux stress-test avec comme hypothèses :

- Une perte de loyer de deux mois pour les surfaces commerciales à l'exception du secteur « retail » alimentaire, médecine FMH, écoles et bureaux dont l'activité n'est pas jugée en péril. Même si aucune perte de revenus n'est à déplorer pour le résidentiel, le gestionnaire du fonds a considéré une perte de 0.35% des revenus résidentiels dans cette première hypothèse.
- L'hypothèse n°2 est calculée avec une perte d'un mois de loyer (avec les mêmes exceptions de locataires que l'hypothèse n°1) avec quelques ajustements concernant certains locataires jugés à risque.

Les résultats de ces analyses sont les suivants :

- Hypothèse 1 : une perte de loyers facturés sur le commercial et du résidentiel s'élevant à CHF 422'996.- sur l'exercice du 01.04.2020 au 31.03.2021, correspondant à une baisse de -2.13%. L'impact sur le dividende par part calculé est de - CHF 0.20.
- Hypothèse 2 : une perte de loyers facturés s'élevant à CHF 212'693.- sur l'exercice du 01.04.2020 au 31.03.2021, correspondant à une baisse de -1.07%.
- L'impact sur le dividende par part calculé est de - CHF 0.13.

Le gestionnaire du fonds reste toutefois confiant à ce stade en la résistance du portefeuille et en sa capacité à délivrer le dividende attendu par les investisseurs.

Une mise à jour de ces données sera présentée aux porteurs de parts dans le rapport annuel du 31.03.2021.

Disclaimer COVID-19

La pandémie de COVID-19 a des répercussions importantes sur les marchés des capitaux et l'économie. Dans certains cas, des entreprises qui occupent les immeubles appartenant au fonds Immobilier-CH pour Institutionnels 56j sont également concernées. Il est impossible de prédire les conséquences de la pandémie sur l'économie et la santé financière des entreprises au cours des prochains mois. Le gestionnaire du fonds, Procimmo SA, a d'ores et déjà mis en place des « stress test »

Mietern verhandelt. Das Restrisiko bezieht sich daher auf den Saldo von CHF 45'477.-.

Mit Blick auf die 2. Welle von COVID-19 hat die Vermögensverwalterin neue «Stress Tests» mit den folgenden Annahmen aufgestellt:

- Ein Mietausfall von zwei Monaten für die Geschäftsflächen mit Ausnahme des Lebensmitteleinzelhandels, der Medizin der FMH, der Schulen und Büros, deren Tätigkeit nicht als gefährdet angesehen wird. Auch wenn für den Wohnsektor kein Einkommensverlust zu beklagen ist, berücksichtigte die Vermögensverwalterin in dieser ersten Hypothese einen Verlust von 0.35% der Wohnmieterträge.
- Hypothese Nr. 2 wird mit einem Mietausfall von einer Monatsmiete berechnet (mit den gleichen Ausnahmen für Mieter wie in Hypothese Nr. 1) mit einigen Anpassungen in Bezug auf bestimmte als gefährdet geltende Mieter.

Die Ergebnisse dieser Analysen sind wie folgt:

- Annahme 1: Ein Verlust an Mieten für Geschäfts- und Wohnliegenschaften in Höhe von CHF 422'996.- für das Geschäftsjahr vom 01.04.2020 bis 31.03.2021, was einem Rückgang von -2.13% entspricht. Die Auswirkung auf die berechnete Dividende pro Anteil beträgt - CHF 0.20.
- Annahme 2: ein Verlust an in Rechnung gestellten Mieten in Höhe von CHF 212'693.- für das Geschäftsjahr vom 01.04.2020 bis 31.03.2021, was einem Rückgang von -1.07% entspricht.
- Die Auswirkung auf die berechnete Dividende pro Anteil beträgt - CHF 0.13.

Die Vermögensverwalterin ist jedoch in dieser Phase weiterhin zuversichtlich, dass das Portfolio widerstandsfähig ist und die von den Investoren erwartete Dividende erfüllen kann. Eine Aktualisierung dieser Daten wird den Anteilsinhabern im Jahresbericht per 31.03.2021 vorgelegt werden.

Disclaimer COVID-19

Die Pandemie COVID-19 hat erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft. Teilweise sind auch Unternehmen betroffen, welche sich in den Immobilien des Immobilien-CH für Institutionnels 56j befinden. Es ist unmöglich, die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft und die finanzielle Gesundheit der Unternehmen in den kommenden Monaten vorherzusagen. Die Vermögensverwalterin, Procimmo SA, hat bereits «Stress Tests» für ihre

pour ses fonds de placement, notamment afin d'évaluer les risques sur les reports de liquidités, les éventuelles faillites et les relocations.

Informations sur les transactions avec des personnes proches

Le 01.04.2020 le I56 a conclu une transaction avec une personne proche.

Dans la commune de Prilly (VD), le Fonds a acheté une partie de la parcelle 929 à une personne proche. La parcelle 929 est située entre deux autres bien-fonds déjà détenus par le fonds. Cet achat stratégique s'inscrit dans le cadre d'un futur développement. Il a été opéré dans le strict intérêt des investisseurs.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'article 63, alinéa 4, LPCC. C'est le cas si les critères suivants sont remplis :

- Le contrat de fonds prévoit cette possibilité
- la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs
- en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert selon l'art. 64, al. 1, de la loi, indépendant des experts du fonds, confirme que le prix d'achat ou le prix de vente sont conformes au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis pour cet achat.

Le prix d'achat de la parcelle 929 été de CHF 36'500. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de la parcelle 929 à un prix plus élevé que le prix d'achat négocié.

Une dérogation a été soumise par la direction du fonds à la FINMA le 31.10.2019.

La FINMA a approuvé la dérogation de cet achat par courrier le 02.12.2019.

Immobilienfonds aufgesetzt, um insbesondere die Risiken von Liquiditätsengpässen, möglichen Konkursen und Wiedervermietungen abzuschätzen.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Am 01.04.2020 hat der I56 eine Transaktion mit einer nahestehenden Person getätigt.

In der Gemeinde Prilly (VD) hat der Fonds einen Teil der die Parzelle 929 von einer nahestehenden Person gekauft. Die Parzelle 929 liegt zwischen zwei weiteren Parzellen, welche bereits in Besitz des Fonds sind. Dieser Kauf ist daher strategisch und entwicklungstechnisch gesehen sinnvoll und wurde im strikten Interesse der Anleger getätigt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Artikel 63 Absatz 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot bewilligen. Dies wenn nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

- Der Fondsvertrag diese Möglichkeit vorsieht
- Das Geschäft im Interesse der Anleger ist
- Das Kaufobjekt zusätzlich zur Schätzung durch den ständigen Schätzungsexperten gemäss Fondsvertrag, durch einen unabhängigen Schätzungsexperten gemäss Artikel 64 Absatz 1 KAG die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises bestätigt.

Alle erwähnten Kriterien waren bei diesem Kauf erfüllt.

Der Kaufpreis der Parzelle 929 betrug CHF 36'500.-. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch der unabhängige Schätzungsexperte haben den Wert der Parzelle 929 höher als den verhandelten Kaufpreis geschätzt.

Eine entsprechende Ausnahmegewilligung wurde am 31.10.2019 durch die Fondsleitung an die FINMA gestellt.

Die FINMA hat mit Schreiben vom 02.12.2019 der Ausnahmegewilligung für diesen Kauf zugestimmt.