

RAPPORT SEMESTRIEL / HALBJAHRESBERICHT
AU 30 SEPTEMBRE / PER 30. SEPTEMBER

2020



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

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

PORTRAIT DES FONDS

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

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

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

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

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

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

GESTION ET ORGANES

VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds

Fondsleitung

SOLUFONDS SA

Rue des Fléchères 7A

1274 Signy-Avenex

Banque dépositaire

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14

1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds

Vermögensverwalter

PROCIMMO SA

En Budron H11

Case postale 413

1052 Le Mont-sur-Lausanne

Fund Manager Streetbox

Pascal LINH

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 30 septembre 2020 sur des résultats très positifs.

Les revenus locatifs sont en hausse de +7.41% (+CHF 355'588.- par rapport au 30 septembre 2019) : ils s'élèvent à CHF 5'160'385.-. Le nombre de vente réalisée au 30 septembre 2020 est de 18 boxes, en ligne avec les projections du gestionnaire du fonds.

Le taux de perte sur loyer a pu être abaissé à 13.62% contre 16.90% au dernier exercice suite à l'évolution positive des vacants des sites de Granges-Veveyse (VD) et d'Etoy (VD). Il s'agit du taux le plus bas atteint depuis la création du fonds.

Le résultat total est en hausse et se trouve à CHF 6'088'877.- (contre CHF 5'545'193.- au 30 septembre 2019). La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) a fortement augmenté à 75.09% (61.24% au 30 septembre 2019) en raison d'une hausse significative des revenus et d'une baisse des coûts.

Le rendement de placement sur douze mois est de 8.58% (11.52% au 30 septembre 2019).

Au terme de l'exercice écoulé (01.04.2020 – 30.09.2020), la valeur nette d'inventaire (VNI) du fonds s'affiche à CHF 302.40 par part.

Le taux d'endettement à la clôture au 30 septembre 2020 est de 32.12%.

La fortune totale du fonds progresse pour atteindre CHF 204'631'672.-. La fortune nette du fonds s'élève à CHF 129'902'868.- au 30 septembre 2020.

Projets en cours

La livraison du site de Bretigny-sur-Morrens (VD) est intervenue fin juillet 2020. La commercialisation a connu un rythme soutenu avec la vente de quatre boxes et la location de deux boxes au 30 septembre 2020. Le gestionnaire du fonds prévoit avec certitude la vente d'une trentaine de boxes d'ici la fin de l'année découlant d'une liste de réservation importante. Le taux de remplissage du site passera au-dessus des 80% à la clôture au 31 mars 2021, en avance, par rapport aux estimations du gestionnaire du fonds.

Le site de La Sarraz (VD) a été livré fin août 2020 et connaît une commercialisation similaire à Bretigny-sur-Morrens. Au 30 septembre 2020, il y a eu deux

Ergebnis

Der Fonds Streetbox Real Estate Fund schliesst sein erstes Halbjahr mit einem sehr positiven Resultat ab.

Die Mieteinnahmen sind um +7.41% angestiegen (+CHF 355'588.- im Vergleich per 30. September 2019) und belaufen sich auf CHF 5'160'385.-. Die Zahl der realisierten Verkäufe per 30. September 2020 beträgt 18 Boxen, was den Prognosen der Vermögensverwalterin entspricht.

Die Mietausfallrate konnte auf 13.62% gesenkt werden, verglichen mit 16.90% in der letzten Berichtsperiode. Dies aufgrund der positiven Entwicklung der Leerstände an den Standorten Granges-Veveyse (VD) und Etoy (VD). Es handelt sich um die niedrigste Rate seit der Gründung des Fonds.

Der Gesamterfolg steigt per 30. September 2020 stark an auf CHF 6'088'877.- (gegenüber CHF 5'545'193.- per 30.9.2019). Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) erhöht sich aufgrund eines deutlichen Anstiegs der Erträge und eines Rückgangs der Kosten stark auf 75.09% (61.24% per 30. September 2019).

Die Anlagerendite auf zwölf Monate berechnet beträgt 8.58% (11.52% per 30. September 2019).

Am Ende der Berichtsperiode (01.04.2020 – 30.09.2020) beträgt der Nettoinventarwert (NAV) des Fonds CHF 302.40 pro Anteil.

Die Fremdfinanzierungsquote beläuft sich per 30. September 2020 auf 32.12%.

Das Gesamtfondsvermögen erhöht sich auf CHF 204'631'672.-. Das Nettofondsvermögen beläuft sich per 30. September 2020 auf CHF 129'902'868.-.

Laufende Projekte

Die Übergabe des Standorts Bretigny-sur-Morrens (VD) fand Ende Juli 2020 statt. Die Vermarktung war rege, die zum Verkauf von vier Boxen und der Vermietung von zwei Boxen per 30. September 2020 führte. Die Vermögensverwalterin ist angesichts einer grossen Reservationsliste sehr zuversichtlich, dass bis Ende des Jahres rund 30 Boxen verkauft werden. Die Belegungsquote des Standortes wird bei Geschäftsabschluss per 31. März 2021 bei über 80% liegen und damit die Schätzungen der Vermögensverwalterin übertreffen.

Der Standort La Sarraz (VD) wurde Ende August 2020 zur Verfügung gestellt und wird wie bei Bretigny-sur-

ventes de boxes et deux locations. Le gestionnaire du fonds prévoit avec certitude la vente d'une vingtaine de boxes d'ici la fin de l'année découlant d'une liste de réservation importante. Le taux de remplissage du site passera au-dessus des 60% à la clôture au 31 mars 2021, en ligne avec les estimations du gestionnaire du fonds.

Le gestionnaire du fonds reste également sensible aux critères ESG et mène une réflexion globale sur l'ensemble du portefeuille sous gestion : des études sont actuellement en cours pour la pose de panneaux photovoltaïques en toiture sur 4 sites : Le Bouveret (VS), Granges-Veveyse (FR), Gimel (VD) et Ependes (VD) et pour la pose de bornes de rechargement électrique sur plusieurs sites stratégiques directement reliés aux autoroutes.

Du côté des hypothèques, le gestionnaire du fonds a su tirer profit des taux compétitifs du marché pour le renouvellement de sept hypothèques dont les échéances échoient entre novembre 2020 et juillet 2021, à 1%, sur dix ans.

Perspectives

Le gestionnaire du fonds a prévu la vente de 48 boxes au total d'ici la fin de l'exercice au 31 mars 2021, ce qui constitue un record pour le fonds, afin d'avoir les liquidités nécessaires pour acquérir un nouvel emplacement stratégique situé sur l'arc lémanique. Ce site accueillera 34 boxes et sera acquis au 1 février 2021. Il bénéficie d'une excellente situation permettant une commercialisation aisée et estimée entre 6 et 12 mois. Le revenu locatif annuel de ce nouveau site est estimé à environ CHF 600'000.-.

Le lancement imminent du projet de Champagne 2 (VD) avec 40 boxes prévus à la construction est à souligner. Le gestionnaire du fonds note déjà de nombreux intérêts de la part de nouveaux prospects mais aussi une synergie avec les occupants du site de Champagne 1.

Une mise à jour de l'analyse du 31 mars 2020 de l'impact « COVID-19 » au regard des six mois écoulés a été effectuée et se trouve en annexe du présent rapport.

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

Morrens auf ähnliche Weise vermarktet. Per 30. September 2020 gab es zwei Verkäufe von Boxen und zwei Vermietungen. Die Vermögensverwalterin ist auch hier sehr zuversichtlich, dass bis Ende des Jahres rund 20 Boxen verkauft werden, dies vor dem Hintergrund, dass ebenfalls eine längere Reservationsliste vorhanden ist. Die Belegungsquote des Standorts wird bei Geschäftsabschluss per 31. März 2021 auf über 60% steigen, was den Schätzungen der Vermögensverwalterin entspricht.

Die Vermögensverwalterin bleibt auch weiterhin sensibilisiert für ESG-Kriterien und führt eine Überprüfung des gesamten verwalteten Portfolios durch: Derzeit laufen Studien für die Installation von Photovoltaik-Panels auf den Dächern an vier Standorten: Le Bouveret (VS), Granges-Veveyse (FR), Gimel (VD) und Ependes (VD) sowie für die Einrichtung von Stromtankstellen an mehreren strategischen Streetbox-Standorten, die direkt an den Autobahnen liegen.

Auf der Hypothekenseite konnte die Vermögensverwalterin bei der Erneuerung von sieben Hypotheken, die zwischen November 2020 und Juli 2021 fällig werden, von wettbewerbsfähigen Marktzinsen profitieren, die bei 1% über zehn Jahre liegen.

Ausblick

Die Vermögensverwalterin hat den Verkauf von insgesamt 48 Boxen bis zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2021 geplant, was einen Rekord für den Fonds darstellt. Dies wird die notwendige Liquidität ermöglichen, um eine weitere Parzelle an einem strategischen Standort in der Genfersee-Region zu erwerben. Dieser Standort wird 34 Boxen umfassen und am 1. Februar 2021 erworben werden. Dabei wird von einer ausgezeichneten Situation profitiert, die eine einfache Vermarktung ermöglicht, die auf 6-12 Monate geschätzt wird. Die jährlichen Mieteinnahmen dieses neuen Standorts werden auf etwa CHF 600'000.- geschätzt.

Hervorzuheben ist die bevorstehende Lancierung des Projekts Champagne 2 (VD), bei dem der Bau von 40 Boxen geplant ist. Die Vermögensverwalterin sieht bereits jetzt ein grosses Interesse am neuen Standort, aber auch Synergien mit den Bewohnern des Standorts Champagne 1.

Eine Aktualisierung der Analyse vom 31. März 2020 über die Auswirkungen von « COVID-19 » in den letzten sechs Monaten wurde durchgeführt und ist diesem Bericht im Anhang beigefügt.

Alle Indikatoren bleiben im grünen Bereich für die nächste Berichtsperiode, die bereits sehr vielversprechend aussieht.

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

	30.09.2020	30.09.2019
Fortune totale / Gesamtvermögen	CHF 204'631'672	CHF 196'923'977
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF 129'902'868	CHF 126'037'169
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF 175'573'000	CHF 165'579'000
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF 24'761'000	CHF 28'674'000

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 revenu net par part	Distribution du gain en capital par part
Datum	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil
30.09.2018	CHF 277.90	409'110	CHF 113'700'369	N/A	N/A
30.09.2019	CHF 293.41	429'565	CHF 126'037'169	N/A	N/A
30.09.2020	CHF 302.40	429'565	CHF 129'902'868	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	13.62%	16.90%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	32.12%	30.38%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ¹	75.09%	61.24%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (GAV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER _{ref (GAV)} ¹	0.94%	0.91%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ref (MV)} / Fondsbetriebsaufwandquote TER _{ref (MV)} ¹	0.94%	0.98%
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	8.15%	10.67%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	5.52%	7.19%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio	53.44%	47.24%
Rendement de placement / Anlagerendite ¹	8.58%	11.52%

Performance Streetbox Real Estate Fund

	30 septembre 2020 30. September 2020	30 septembre 2019 30. September 2019	Depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Streetbox Real Estate Fund	0.52%	9.60%	87.17%
SXI Real Estate® Funds TR	7.30%	5.22%	93.39%

¹ Calculé sur 12 mois / 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 Gebühren und sind auf 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 Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'953'387.03	779'418.71
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	175'573'000.00	165'579'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction - Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	24'761'000.00	28'674'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	2'344'284.63	1'891'557.96
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	204'631'671.66	196'923'976.67

Engagements à court terme, divisés 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	17'584'000.00	16'061'500.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'838'595.46	5'521'106.21
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	46'762'000.00	42'959'500.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	136'447'076.20	132'381'870.46
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-6'544'208.00	-6'344'701.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	129'902'868.20	126'037'169.46

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 / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	130'214'509.84	126'849'538.81
Distribution / Ausschüttung	-6'400'518.50	-6'357'562.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	6'088'876.86	5'545'192.65
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode	129'902'868.20	126'037'169.46

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 / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	429'565	429'565
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	429'565	429'565

Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.05
302.40
293.40
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.05

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)	5'160'384.60	4'804'796.60
Autres revenus / Übrige Erträge	1'240.00	8'840.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		
Total des revenus, dont à déduire: / Total Erträge abzüglich:	5'161'624.60	4'813'636.60
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	395'613.42	393'922.90
Hypothekenzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	107'372.85	361'377.70
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	384'096.09	452'987.95
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	123'791.65	84'024.30
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	167'494.00	180'290.63
Impôts revenus et fortune / Ertrags- und Vermögenssteuern	446'836.00	592'549.90
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	77'275.42	71'324.50
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	680'528.04	685'103.86
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	31'834.70	31'703.95
Autres charges / Sonstiger Aufwand	94'693.30	68'088.78
Total des charges / Total Aufwand	2'509'535.47	2'921'374.47
Résultat net / Nettoertrag	2'652'089.13	1'892'262.13
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'369'149.85	1'360'125.62
Impôts sur investissements réalisés / Steuern auf erzielten Kapitalgewinnen	-172'770.00	-184'076.40
Gains en capital après impôt / Kapitalgewinn nach Steuern	1'196'379.85	1'176'049.22
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	3'848'468.98	3'068'311.35
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-463'075.00	-276'712.00
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	2'703'482.88	2'753'593.30
Résultat total / Gesamterfolg	6'088'876.86	5'545'192.65

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant
Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF	
FR	Granges (Veveyse)				
	Route de Pra Charbon	3'771'883	4'531'000	87'190	43.72%
	Rossens				
(2)	Chemin de Combernesse 4	2'711'408	3'698'000	135'595	1.51%
	Semsaies				
(2)	Route de la Broye 61 et 79	4'960'436	7'420'000	222'616	10.73%
NE	Marin-Epagnier				
	Route des Helvètes 2	4'358'120	5'414'000	158'040	16.34%
VD	Aigle				
(2)	Champex (Route des Marais 17 et 19) parcelle 3835	5'760'667	7'918'000	238'950	10.39%
	Avenches				
(2)	Route de la Plaine 28	3'228'235	5'038'000	133'424	25.30%
	Champagne				
(2)	Chemin de Praz 21-23	5'577'864	7'890'000	246'042	14.46%
	Echallens				
	Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'403'000	172'500	0.00%
(2)	Chemin de la Clopette 33	5'897'188	9'476'000	269'724	0.28%
	Ependes				
(2)	Chemin des Serres 13	1'340'747	1'811'000	47'502	28.59%
	Etoy				
	Z.I. En Courta Rama	6'580'833	9'028'000	264'950	0.88%
	Gimel				
(2)	Route de Longirod 11	2'339'029	3'168'000	89'344	9.38%
	Gland				
(2)	Chemin du Vernay 72-74	6'797'085	11'940'000	329'755	1.76%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	Chemin de Budron D6	3'026'817	3'719'000	108'050	0.55%
(2)	Chemin de Longeraie 101 - 103	7'412'619	13'530'000	405'761	0.35%
	Orbe				
(2)	Chemin de Passon 2	2'609'584	4'414'000	132'430	1.27%
	Palézieux				
(2)	Route de Granges 1H-1I	3'543'122	5'754'000	171'442	3.06%
	Payerne				
(2)	Z.I Champ Cheval 2	4'036'610	6'441'000	198'050	0.30%
	Rennaz				
(2)	Route du Bey 6	3'394'894	5'465'000	146'575	13.92%
	Romanel-sur-Lausanne				
(2)	Chemin de l'Orio 30A	7'762'617	9'614'000	332'448	0.00%
	Savigny				
(2)	Chemin de Geffry 7-9-11	4'884'571	8'581'000	249'480	0.12%
	St-Légier-La-Chiésaz				
	Route Industrielle 2 - Rio Gredon 2	6'823'230	9'498'000	314'090	17.91%
	Yverdon-les-Bains				
(2)	Route des Champs-Lovats 11-13	4'550'939	7'604'000	211'511	2.68%
VS	Bouveret				
(2)	Route des Iles 60-62	3'121'425	4'698'000	141'640	1.31%
	Sion				
(2)	Route des Joncs 105 A et B-107-109	8'251'642	12'520'000	346'571	8.13%
	Totaux / Total	117'780'810	175'573'000	5'153'680	

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

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Total vacant
Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Bruttomieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF	
VD	Bretigny-sur-Morrens				
	Route de Bottens	12'585'675	14'010'000	6'705	0.00%
	Champagne 2				
	Chemin de Praz	1'780'823	2'150'000	0	0.00%
	La Sarraz				
	Z.I. La Foule	7'857'875	8'601'000	0	0.00%
	Totaux / Total	22'224'373	24'761'000	6'705	

Récapitulation / Zusammenfassung

Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE	117'780'810	175'573'000	5'153'680	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum				
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	22'224'373	24'761'000	6'705	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
Totaux / Total	140'005'183	200'334'000	5'160'385	11.52%

¹ du 01.04.2020 au 30.09.2020 / vom 01.04.2020 bis 30.09.2020

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.

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

FR	Granges (Veveyse)	Route de Pra Charbon
	Box n° 49, places de parc 52 et 62	
FR	Semsaies	Route de la Broye 61 et 79
	Box n° 23, place de parc 43	
	Box n° 6, place de parc 94	
VD	Avenches	Route de la Plaine 28
	Box n° 29, place de parc 32	
	Box n° 12, 13 et 33, places de parc 12, 13 et 39	
VD	Bretigny-sur-Morrens	Route de Bottens
	Box n° 63, places de parc 85 et 86	
	Box n° 64 et 65, places de parc 87, 88 et 89	
	Box n° 60, places de parc 79 et 80	
VD	Champagne	Chemin de Praz 21-23
	Box n° 61, places de parc 121 et 130	
	Box n° 62 et 63, places de parc 116, 118, 132 et 133	
VD	La Sarraz	Z.I. La Foule
	Box n° 42 et 43, places de parc 72, 73, 74 et 75	
VD	Yverdon-les-Bains	Route des Champs-Lovats 11-13
	Box n° 4, place de parc 13	
VS	Sion	Route des Joncs 105 A et B-107-109
	Box n° 36, place de parc BY	

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 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)						
1.00%	20.09.2018	30.09.2020	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	2'174'000		20'000	2'154'000
1.00%	12.01.2020	12.01.2021	651'000		219'500	431'500
1.00%	12.01.2020	12.01.2021	1'550'500			1'550'500
1.00%	20.01.2020	20.01.2021	800'000			800'000
0.75%	09.04.2020	09.04.2021	3'283'000			3'283'000
1.00%	15.07.2019	15.07.2021	1'775'000		100'000	1'675'000
1.00%	15.07.2019	15.07.2021	3'000'000			3'000'000
0.97%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an) Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (<1 Jahr)		17'923'500		339'500	17'584'000
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%	04.11.2019	04.11.2022	500'000			500'000
1.00%	04.11.2019	04.11.2022	500'000			500'000
1.30%	12.03.2018	12.03.2023	4'351'000		37'500	4'313'500
1.20%	14.12.2018	14.12.2023	1'840'000		27'500	1'812'500
1.10%	12.04.2019	12.04.2024	5'426'000		154'500	5'271'500
2.00%	28.04.2015	28.04.2024	1'960'000		70'000	1'890'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	915'000			915'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	1'015'000			1'015'000
1.00%	14.12.2019	14.12.2024	205'000		17'500	187'500
1.00%	22.12.2019	22.12.2024	2'500'000			2'500'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'687'500		17'500	1'670'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'110'000		10'000	1'100'000
1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'977'500		17'500	2'960'000
1.28%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans) Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)		24'987'000		352'000	24'635'000
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)						
1.72%	10.11.2017	10.11.2026	11'000'000			11'000'000
1.70%	14.12.2018	24.04.2027	800'000		5'000	795'000
1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'445'000		30'000	3'415'000
1.05%	06.03.2020	05.03.2030	1'117'000			1'117'000
1.10%	08.07.2020	08.07.2030		5'800'000		5'800'000
1.52%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans) Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)		16'362'000	5'800'000	35'000	22'127'000
1.28%	Taux moyen pondéré (total) Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)		59'272'500	5'800'000	726'500	64'346'000

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	1.50%	1.06%
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%	2.00%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	1.76%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.51%

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 6'472'866.45

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, 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.

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.

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der 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 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.

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 5.53% au maximum.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.05%.

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

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 :

- 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)

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, 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 Diskontsatzes 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 5.53%

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.05%.

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)

- 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)
- 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.

Evaluation 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 mars 2020. Cette analyse faisait état de scénarios « worst-case » et « best-case » qui faisaient apparaître respectivement, une perte de loyer de CHF 210'334.-, soit 2,1% des revenus totaux et de CHF 56'565.-, soit 0.6% des revenus totaux.

Les hypothèses qui avaient été retenues pour ces deux scénarios étaient les suivantes :

- « worst-case » : demandes effectives de baisse de loyer transmises par les locataires.

- « best-case » : demandes effectives de baisse de loyer transmises par les locataires remplissant plusieurs conditions cumulatives (notamment activité directement touchée par l'Ordonnance 2 COVID-19 du 13 mars 2020, loyer à jour au 31 mars 2020, etc.).

Cette annexe est une mise à jour de l'analyse du 31.03.2020 au regard des six mois écoulés. A la date du 30 septembre 2020, le gestionnaire a signé 12 conventions COVID au profit de 12 locataires répartis sur 2 cantons (VD et FR). Ainsi, les scénarios « worst-case » et « best-case » ont été revues comme suit :

- « worst-case » : demandes COVID de baisse de loyer transmises par les locataires et signées par le gestionnaire, soit CHF 31'963.- représentant 0.27% des revenus totaux.

- « best-case » : demandes COVID de baisse de loyer transmises par les locataires et signées par le gestionnaire et dont l'activité est directement touchée par l'Ordonnance 2 COVID-19 du 13 mars 2020, soit CHF 14.287.-, représentant 0.12% des revenus totaux.

Les pertes de loyer effectives et directement imputables aux conventions COVID (décision favorable du canton) signées au 30 septembre 2020 s'élèvent à CHF 9'144.-, ce qui représente 0.08% des revenus totaux.

A noter qu'il n'y a eu aucune autre réduction de loyer accordée en dehors des conventions COVID.

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. März 2020 vorgelegt. Diese Analyse umfasste Worst-Case- und Best-Case-Szenarien, die einen Mietausfall von CHF 210'334.- oder 2.1% des Gesamteinkommens und CHF 56'565.- oder 0.6% des Gesamteinkommens zeigten.

Für diese beiden Szenarien wurden die folgenden Annahmen getroffen:

- «Worst-Case»: von Mietern eingereichte tatsächliche Anträge auf Mietsenkung.

- «Best-Case»: wirksame Anträge auf Mietzinsvergünstigungen, die von Mietern eingereicht werden, die mehrere kumulative Bedingungen erfüllen (insbesondere Tätigkeiten, die direkt von der Verordnung 2 COVID-19 vom 13. März 2020 betroffen waren, Mietzins bis zum 31. März 2020, usw.).

Dieser Anhang ist eine Aktualisierung der Analyse per 31.03.2020 in Bezug auf die vergangenen sechs Monate. Am 30. September 2020 hatte die Vermögensverwalterin 12 COVID-Vereinbarungen zugunsten von 12 Mietern, die auf 2 Kantone (VD und FR) verteilt sind, unterzeichnet. Daher wurden die «Worst-Case-» und «Best-Case-»-Szenarien wie folgt überarbeitet:

- «Worst-Case»: von den Mietern eingereichte und von der Vermögensverwalterin unterzeichnete COVID-Anträge auf Mietreduktion, d. h. CHF 31'963.-, was 0.27% der Gesamteinnahmen entspricht.

- «best-case»: COVID-Gesuche um Mietzinsvergünstigungen, die von den Mietern eingereicht und von der Vermögensverwalterin unterzeichnet wurden und deren Tätigkeit direkt von der COVID-19-Verordnung 2 vom 13. März 2020 betroffen ist, d.h. CHF 14'287.-, was 0.12% der Gesamteinnahmen entspricht.

Die tatsächlichen Mietausfälle, die direkt auf die per 30. September 2020 unterzeichneten COVID-Vereinbarungen (positiver Entscheid des Kantons) zurückzuführen sind, belaufen sich auf CHF 9'144.-, was 0.08% der Gesamteinnahmen entspricht. Es sei darauf hingewiesen, dass ausserhalb der COVID-Vereinbarungen keine weiteren Mietsenkungen gewährt wurden.

Au vu des faibles montants relatifs de la première vague du COVID-19, le gestionnaire estime que l'impact d'une éventuelle deuxième vague sur les revenus seraient négligeable. Le gestionnaire du fonds reste confiant à ce stade en la grande 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 Streetbox Real Estate Fund 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 » pour ses fonds de placement, notamment afin d'évaluer les risques sur les reports de liquidités, les éventuelles faillites et les relocations.

Angesichts der relativ geringen relativen Mengen der ersten Welle von COVID-19 ist die Vermögensverwalterin der Ansicht, dass die Auswirkungen einer möglichen zweiten Welle auf die Einnahmen vernachlässigbar gering wären. Die Vermögensverwalterin ist in dieser Phase weiterhin von der grossen Widerstandsfähigkeit des Portfolios und seiner Fähigkeit überzeugt, die von den Investoren erwartete Dividende zu erzielen.

Eine Aktualisierung dieser Daten wird den Anteilshabern 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 Streetbox Real Estate Fund 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 Immobilienfonds aufgesetzt, um insbesondere die Risiken von Liquiditätsgpässen, möglichen Konkursen und Wiedervermietungen abzuschätzen