

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

2021



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

Promenade de Castellane 4

1110 Morges

Banque dépositaire

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14

1001 Lausanne

Gestionnaire du fonds

Vermögensverwalter

PROCIMMO SA

Rue de Lausanne 64

1020 Renens

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 Zurich et succursale de Genève

Zürich und Zweigniederlassung Genf

Hervé Froidevaux et Vincent Clapasson

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.

RAPPORT DE GESTION DE PROCIMMO SA AU 30.09.2021

Résultats

Le fonds Streetbox Real Estate Fund boucle son exercice semestriel au 30 septembre 2021 à nouveau sur des résultats très positifs.

Le rendement de placement sur douze mois augmente fortement à 10.37% (8.58% au 30 septembre 2020). Le rendement des fonds propres (ROE) est également en hausse et s'affiche à 9.84% (8.15% au 30 septembre 2020).

Les revenus locatifs sont en hausse de +8.25% (+CHF 425'725.- par rapport au 30 septembre 2020) : ils s'élèvent à CHF 5'586'110.-. Le nombre de vente réalisée au 30 septembre 2021 est de 24 boxes, en ligne avec les projections du gestionnaire du fonds.

Autre point positif : Le taux de perte sur loyer a pu être abaissé à 10.11% contre 13.62% au dernier exercice.

Le résultat total est en baisse et se trouve à CHF 4'597'680.- (contre CHF 6'088'877.- au 30 septembre 2020), ceci s'explique par des gains et pertes en capitaux non réalisés plus importants. Par contre, le résultat réalisé est en hausse et s'affiche à CHF 4'045'139.- (contre CHF 3'848'469.-)

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) est de 68.78% (75.09% au 30 septembre 2020).

Au terme de l'exercice écoulé (01.10.2020 - 30.09.2021), la valeur nette d'inventaire (VNI) du fonds s'affiche à CHF 317.20 par part, contre CHF 302.40 au 30 septembre 2020.

Le taux d'endettement à la clôture au 30 septembre 2021 est de 31.82% (32.12% au 30 septembre 2020).

La fortune totale du fonds progresse pour atteindre CHF 213'699'217.- et la fortune nette du fonds est également en hausse et s'affiche à CHF 136'247'922.- au 30 septembre 2021.

Retour sur les six mois écoulés (01.04.2021 – 30.09.2021)

La commercialisation des derniers sites livrés de Bretigny-sur-Morrens (VD) et La Sarraz (VD) se poursuivent suivant les prévisions du gestionnaire du fonds. Avec respectivement neuf et onze boxes vacants, le gestionnaire du fonds reste confiant quant au remplissage de ces deux sites. Par ailleurs, le site de Bretigny-sur-Morrens s'apprête à accueillir un des locataires les plus importants du portefeuille. Ce locataire a pour but d'exploiter onze boxes en tant que centre

GESCHÄFTSBERICHT PROCIMMO SA PER 30.09.2021

Ergebnis

Der Fonds Streetbox Real Estate Fund schliesst sein erstes Halbjahr per 30. September 2021 erneut mit einem sehr positiven Resultat ab.

Die Anlagerendite auf zwölf Monate berechnet steigt stark an auf 10.37% (8.58% per 30. September 2020). Die Eigenkapitalrendite (ROE) erhöht sich ebenfalls und beträgt 9.84% (8.15% per 30. September 2020).

Die Mieteinnahmen nehmen um +8.25% zu (+CHF 425'725.- im Vergleich per 30. September 2020). Sie belaufen sich auf CHF 5'586'110.-. Per 30. September 2021 wurden 24 Boxen verkauft, was den Prognosen der Vermögensverwalterin entspricht.

Ein weiterer positiver Aspekt: Die Mietausfallrate konnte auf 10.11% gesenkt werden, verglichen mit 13.62% im letzten Jahr.

Der Gesamterfolg sinkt auf CHF 4'597'680.- (gegenüber CHF 6'088'877.- per 30. September 2020), was auf höhere nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste zurückzuführen ist. Der realisierte Erfolg steigt hingegen an und beläuft sich auf CHF 4'045'139.- (gegenüber CHF 3'848'469.-).

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) beträgt 68.78% (75.09% per 30. September 2020).

Am Ende der abgelaufenen Berichtsperiode (01.10.2020 - 30.09.2021) beläuft sich der Nettoinventarwert (NIW) des Fonds auf CHF 317.20 pro Anteil, gegenüber CHF 302.40 per 30. September 2020.

Die Fremdfinanzierungsquote per 30. September 2021 beträgt 31.82% (32.12% per 30. September 2020).

Das Gesamtfondsvermögen steigt auf CHF 213'699'217.- an. Das Nettofondsvermögen erhöht sich ebenfalls und beläuft sich per 30. September 2021 auf CHF 136'247'922.-.

Rückblick auf die vergangenen sechs Monate (01.04.2021 – 30.09.2021)

Die Vermarktung der zuletzt bezugsbereiten Standorte Bretigny-sur-Morrens (VD) und La Sarraz (VD) verläuft weiterhin nach den Prognosen der Vermögensverwalterin. Mit neun bzw. elf leerstehenden Boxen bleibt die Vermögensverwalterin jedoch zuversichtlich, dass diese beiden Standorte vollvermietet werden können. Darüber hinaus bereitet sich der Standort Bretigny-sur-Morrens darauf vor, einen der

de loisirs pour enfants et a obtenu le permis de construire pour les aménagements intérieurs.

Acquis depuis le 1er mars 2021, le site de Rolle (VD) connaît un franc succès dans la commercialisation. Seulement cinq boxes sont encore vacants au 30 septembre 2021, ces derniers seront loués très prochainement. Le site sera ensuite plein selon les projections du gestionnaire du fonds (prévisions d'une commercialisation estimée entre six et douze mois).

La publication du premier rapport ESG à propos de la gestion de la durabilité a eu lieu en septembre 2021 et donne un aperçu de la consommation énergétique et des émissions de CO₂ du portefeuille immobilier de Streetbox entre autres. Les résultats sont très positifs avec seulement 1.4 kg CO₂ e/m².

Perspectives

La construction du site de Champagne 2 (VD) touche à sa fin avec une livraison prévue fin 2021. Grâce au succès de la commercialisation, le gestionnaire du fonds prévoit la vente de 19 boxes sur une période de six mois seulement.

En incluant, la vente des boxes de Champagne 2, le gestionnaire du fonds anticipe un nouveau record de vente de boxes pour la clôture de l'exercice en cours au 31 mars 2022.

La construction de trois halles Streetbox dans la zone industrielle des Avouillons à Gland (VD) a commencé en août 2021. Ce nouveau site, situé à environ cinq minutes de la sortie d'autoroute permettra de construire 72 boxes au total qui seront tous destinés à la location. L'état locatif annuel prévisionnel est estimé à CHF 1'572'000.-. La livraison de la première halle est prévue en automne 2022. La future acquisition de ce site, bénéficiant d'une excellente localisation, profite d'un marché local porteur pour les entreprises et l'emploi.

Le gestionnaire du fonds est en cours d'étude pour un nouveau site dans le canton de Neuchâtel permettant la construction d'environ 50 boxes.

Le gestionnaire du fonds s'en tient à son objectif de pouvoir distribuer aux investisseurs un dividende attrayant à long terme. La stratégie du fonds et la planification des engagements financiers correspondent à cet objectif. Ainsi, le dividende à distribuer au 31 mars 2022 est prévu à la hausse.

wichtigsten Mieter des Portfolios aufzunehmen. Dieser Mieter soll elf Boxen als Kinderfreizeitzentrum betreiben und hat die Baugenehmigung für den Innenausbau erhalten.

Der Standort Rolle (VD), der per 1. März 2021 erworben wurde, verzeichnet einen grossen Erfolg bei der Vermarktung. Per 30. September 2021 stehen nur noch fünf Boxen leer, die in Kürze vermietet werden. Der Standort wird dann nach den Prognosen der Vermögensverwalterin vollvermietet sein (Prognosen einer geschätzten Vermarktungszeit von sechs bis zwölf Monaten).

Die Veröffentlichung des ersten ESG-Berichts über das Nachhaltigkeitsmanagement erfolgte im September 2021 und vermittelt unter anderem einen Überblick über den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios von Streetbox. Die Ergebnisse sind mit nur 1.4 kg CO₂ äq/m² sehr positiv.

Ausblick

Der Bau des Standorts Champagne 2 (VD) neigt sich mit einer geplanten Übergabe Ende 2021 dem Ende zu. Dank der erfolgreichen Vermarktung rechnet die Vermögensverwalterin mit dem Verkauf von 19 Boxen innerhalb von nur sechs Monaten.

Die Vermögensverwalterin erwartet einschliesslich des Verkaufs der Boxen in Champagne 2 für den Abschluss des laufenden Geschäftsjahres per 31. März 2022 einen neuen Rekord beim Verkauf von Boxen.

Im August 2021 hat der Bau von drei Streetbox-Hallen im Industriegebiet «Avouillons» in Gland (VD) begonnen. An diesem neuen Standort, der etwa fünf Minuten von der Autobahnausfahrt entfernt liegt, werden insgesamt 72 Boxen gebaut werden, die alle zur Vermietung bestimmt sind. Die voraussichtlichen jährlichen Mieteinnahmen werden auf CHF 1'572'000.- geschätzt. Die Übergabe der ersten Halle ist für Herbst 2022 geplant. Die zukünftige Akquisition dieses Standortes, der sich an einer ausgezeichneten Lage befindet, profitiert von einem lokalen Markt, der für Unternehmen und Arbeitsplätze vielversprechend ist.

Die Vermögensverwalterin prüft derzeit einen neuen Standort im Kanton Neuenburg, der den Bau von etwa 50 Boxen ermöglicht.

Die Vermögensverwalterin hält an ihrem Ziel fest, den Anlegern langfristig eine attraktive Dividende ausschütten zu können. Die Strategie des Fonds und die Planung der finanziellen Verpflichtungen entsprechen diesem Ziel. So wird für die per 31. März 2022 auszuschüttende Dividende ein Wachstum erwartet.

CHIFFRES CL S KENNZAHLEN

Fortune totale Gesamtfondsvermögen	CHF	213'699'216.56	204'631'671.66
Fortune nette Nettofondsvermögen	CHF	136'247'922.36	129'902'868.20
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	204'738'000.00	175'573'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	5'624'000.00	24'761'000.00

	Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	Fortune nette Nettofondsvermögen	Fortune totale Gesamtfondsvermögen		
30.09.2019	CHF 293.41	429'565	CHF 126'037'169	N/A	N/A	N/A
30.09.2020	CHF 302.40	429'565	CHF 129'902'868	N/A	N/A	N/A
30.09.2021	CHF 317.20	429'565	CHF 136'247'922	N/A	N/A	N/A

	AMAS Na	AMAS R	K a
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate			
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote			
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ¹	68.78%	75.09%	
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) ¹	0.95%	0.94%	
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) / Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) ¹	0.89%	0.94%	
Rendement des fonds propres (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	9.84%	8.15%	
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	6.30%	5.52%	
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A	
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A	
Agio/Disagio / Agio/Disagio	66.46%	53.44%	
Rendement de placement / Anlagerendite ¹	10.37%	8.58%	

	Streetbox Real Estate Fund	SXI Real Estate® Funds TR
	3.37%	5.99%
	0.52%	7.30%
	297.19%	122.97%

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 Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

COMPTE DE FORTUNE VERM GENSRECHNUNG

	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	594'240.35	1'953'387.03
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in :		
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	204'738'000.00	175'573'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	5'624'000.00	24'761'000.00
T a T a G		
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	2'742'976.21	2'344'284.63
F a G a a		
Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	3'283'000.00	17'584'000.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'177'457.20	3'838'595.46
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	63'647'250.00	46'762'000.00
F a a a a a		
N L a		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-7'343'587.00	-6'544'208.00
F N		
V a a V N		
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	138'093'716.91	130'214'509.84
Distribution / Ausschüttung	-6'443'475.00	-6'400'518.50
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total / Gesamterfolg	4'597'680.45	6'088'876.86
F a N a E R a		
N a a A a A U a		
Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	429'565	429'565
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
S a a S a a E R a		
V a a a a a CHF		
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,05		

COMPTE DE RESULTAT ERFOLGSRECHNUNG

	CHF	CHF
R E a		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	5'586'109.60	5'160'384.60
Autres revenus / Übrige Erträge	18'443.30	1'240.00
T a T a E a		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	398'538.76	395'613.42
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	153'292.45	107'372.85
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
- Frais liés aux Immeubles / Liegenschaftsaufwand	216'830.71	308'477.59
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für Zweifelhafte Debitoren	235'003.50	75'618.50
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	154'581.50	167'494.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	160'766.25	123'791.65
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	375'000.00	446'836.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	51'068.79	77'275.42
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen :		
- A la direction / an die Fondsleitung	720'854.21	680'528.04
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	66'835.38	31'834.70
Autres charges / Sonstiger Aufwand	77'457.21	94'693.30
T a a T a A a		
R a N a		
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	1'200'930.84	1'369'149.85
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinne	-150'116.36	-172'770.00
R a a R a E		
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	623'478.83	2'703'482.88
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-70'937.00	-463'075.00
R a a G a		

INVENTAIRE DES IMMEUBLES IMMOBILIENINVENTAR

		CHF	CHF	CHF	
FR	G a V				
	(2) Route de Pra Charbon 34A et 34B	3'517'126	4'237'000	110'980	21.37%
	R				
	(2) Chemin de Combernes 4	2'716'543	3'996'000	125'670	8.72%
	S a				
	(2) Rte de la Broye 61 et 69	4'945'126	7'369'000	245'106	1.71%
NE	Ma E a				
	Route des Helvètes 2	4'364'570	5'401'000	183'413	2.91%
VD	A				
	(2) Champex (Route des Marais 17 et 19)	5'786'322	8'068'000	264'065	3.51%
	A				
	(2) Route de la Plaine 28	3'109'591	5'034'000	141'174	9.29%
	B				
	(2) Route de Bottens 3	7'798'940	9'293'000	167'090	40.90%
	C a a				
	(2) Chemin de Praz 21-23	5'633'850	7'883'000	246'078	9.31%
	E a				
	Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'336'000	172'500	0.00%
	(2) Chemin de la Clopette 33	5'897'188	9'572'000	269'616	0.28%
	E				
	(2) Chemin des Serres 13	1'172'954	1'614'000	54'000	13.90%
	E				
	(2) En Courta Rama	6'618'775	9'203'000	265'150	0.80%
	G				
	(2) Route de Longirod 11	2'356'430	3'151'000	97'214	1.17%
	G a				
	(2) Chemin du Vernay 72-74	6'807'883	12'700'000	334'990	0.06%
	La Sa a				
	(2) Rue du Chêne 42-44	4'976'753	5'415'000	82'904	57.34%
	L M La a				
	Chemin de Budron D6	3'026'817	3'787'000	103'110	4.87%
	(2) Chemin de Longeraie 101 - 103	7'418'971	14'100'000	405'656	0.38%
	O				
	(2) Chemin de Passon 2	2'609'584	4'500'000	126'630	5.59%
	Pa				
	(2) Rte de Granges 1H-1I	3'554'432	5'832'000	171'292	3.15%
	Pa				
	(2) Z.I Champ Cheval 2	4'047'185	6'756'000	196'625	1.59%
	R a				
	(2) Route du Bey 6	3'394'894	5'607'000	165'105	2.70%
	R				
	Chemin des Cruz 3	9'534'992	11'680'000	214'175	34.87%
	R a La a				
	(2) Chemin de l'Orio 3	7'759'096	10'130'000	166'413	0.00%
	Sa				
	(2) Chemin de Geffry 9-11	4'884'571	8'848'000	249'480	0.12%
	S L La C a				
	Route Industrielle 2 - Rio Gredon 2	6'823'575	9'473'000	325'040	12.76%
	Y Ba				
	(2) Route des Champs-Lovats 11-13	4'550'639	7'981'000	217'566	0.14%

VS	B				
	(2) Route des Iles 60-62	3'121'425	4'702'000	138'100	3.78%
	S				
	(2) Des Joncs 105 A et B-107-109	8'020'819	12'070'000	346'58	7.36%
T a	T a				
T a	B a a A a a B a				
Ca	L a A P Va a R T a a a				
Ka	O A G V E B L a				
		CHF	CHF	CHF	
VD	C a a				
	Chemin de Praz 19	5'597'375	5'624'000	0	
T a	T a				
R a a Z a a					
		P	Va	a	R T a a a
		G	V	E	a B L a
		CHF	CHF	CHF	
	Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	139'488'296	204'738'000	5'586'110	
	Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5'597'375	5'624'000	0	
T a	T a				

¹ du 01.04.2021 au 30.09.2021 / vom 01.04.2021 bis 30.09.2021

² Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

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

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

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

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats

Aucun achat sur la période sous revue. / In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

Ventes

Boxes vendus / Verkaufte Boxen

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse Adresse	Date Datum	Prix de vente Verkaufspreis CHF
FR	E	C S		
		Box n° 1, places de parc 1 et 19	07.07.21	249'000
		Places de parc 11 et 13	03.06.21	10'000
	G a V	R P a C a		
		Box n° 26, place de parc 18	22.07.21	135'000
		Box n° 32, place de parc 32	20.04.21	159'000
		Box n° 50, place de parc 65	08.04.21	159'000
VD	A	R a P a		
		Box n° 34, place de parc 41	06.04.21	209'000
	B	R B		
		Box n° 7, place de parc 12	01.09.21	259'000
		Box n° 6, place de parc 11	03.06.21	259'000
		Box n° 52, places de parc 63 et 64	21.04.21	269'000
		Box n° 47, place de parc 18	19.04.21	259'000
		Box n° 59, place de parc 78	06.04.21	259'000
		Box n° 58, place de parc 76	06.04.21	259'000
	La Sa a	R C		
		Boxes n° 47 et 48, places de parc 80 et 81	09.04.21	478'000
		Boxes n° 5 et 6, places de parc 9 et 10	09.04.21	478'000
		Box n° 4, place de parc 6	06.04.21	239'000
		Boxes n° 7 et 8, places de parc 12, 13, 14 et 15	06.04.21	498'000
		Box n° 23, place de parc 48	06.04.21	239'000
		Box n° 1, places de parc 1 et 2	06.04.21	271'900
		Box n° 3, place de parc 5	06.04.21	239'000
VS	S	D J A B		
		Box n° 77, place de parc E-F	11.05.21	177'700
		Boxes n° 18 et 19, places de parc A-A et A-B	13.04.21	400'000

D TAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Ta	Da	a	Ca	a	a	T	R	Ca	a	a		
Z	A	a	V	a	a	Ka	a	A	Z	a	Ka	a
H		a	a	a	a	a	a		a			
K	H		a	a		V		Ja				
0.75%	09.04.2020		09.04.2021			3'283'000		0	3'283'000			0
1.00%	15.07.2019		15.07.2021			3'000'000		0	3'000'000			0
1.00%	15.07.2019		15.07.2021			1'650'000		0	1'650'000			0
0.75%	09.04.2021		08.04.2022			0	3'283'000		-			3'283'000
1												

H		a	a	a	a	a	a		a			
La	H		a	a		V		Ja				
1.00%	04.11.2019		04.11.2022			500'000		0	-			500'000
1.00%	04.11.2019		04.11.2022			500'000		0	-			500'000
1.30%	12.03.2018		12.03.2023			4'276'000		0	37'500			4'238'500
1.20%	14.12.2018		14.12.2023			1'785'000		0	27'500			1'757'500
1.10%	12.04.2019		12.04.2024			5'234'000		0	268'500			4'965'500
2.00%	28.04.2015		28.04.2024			1'890'000		0	-			1'890'000
1.00%	14.12.2019		14.12.2024			915'000		0	-			915'000
1.00%	14.12.2019		14.12.2024			1'015'000		0	-			1'015'000
1.00%	14.12.2019		14.12.2024			170'000		0	17'500			152'500
1.00%	22.12.2019		22.12.2024			2'500'000		0	-			2'500'000
1.50%	28.04.2017		28.04.2025			1'090'000		0	10'000			1'080'000
1.50%	28.04.2017		28.04.2025			1'652'500		0	17'500			1'635'000
1.50%	28.04.2017		28.04.2025			2'942'500		0	17'500			2'925'000
1												

H	a	a	a	a a	a	a	
La	H	a	a	V	Ja		
1.72%	10.11.2017	10.11.2026		11'000'000	0	-	11'000'000
1.70%	24.04.2017	24.04.2027		790'000	0	115'000	675'000
1.70%	28.04.2017	28.04.2027		3'385'000	0	30'000	3'355'000
1.05%	06.03.2020	05.03.2030		1'117'000	0	-	1'117'000
1.10%	08.07.2020	08.07.2030		5'710'000	0	846'000	4'864'000
1.00%	20.09.2020	20.09.2030		1'690'000	0	-	1'690'000
1.00%	28.11.2020	28.11.2030		3'000'000	0	-	3'000'000
1.00%	12.01.2021	12.01.2031		2'134'000	0	20'000	2'114'000
1.00%	12.01.2021	12.01.2031		404'000	0	27'500	376'500
1.00%	12.01.2021	12.01.2031		1'550'500	0	-	1'550'500
1.00%	20.01.2021	20.01.2031		800'000	0	-	800'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031		505'000	0	-	505'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031		730'500	0	-	730'500
1.00%	25.02.2021	25.02.2031		65'000	0	35'000	30'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031		105'000	0	-	105'000
1.00%	25.02.2021	25.02.2031		77'000	0	-	77'000
1.00%	15.07.2021	15.07.2031		0	1'487'500	87'500	1'400'000
1.00%	15.07.2021	15.07.2031		0	567'750	16'250	551'500
1.00%	15.07.2021	15.07.2031		0	3'000'000	-	3'000'000
1.00%	15.07.2021	15.07.2031		0	2'632'250	-	2'632'250

1

1

¹ Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES R M UN RATIONS ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSC HIGUNGEN

R a a E F	Ta a	Ma a a Ta	E Sa
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.50%		1.05%
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%		2.88%
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%

R a a a a E D a	Ta a	Ma a a Ta	E Sa
Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	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 (par cédule) Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-		CHF 125.-

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 1'085'000.00

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 Asset Management Association Switzerland (AMAS), 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 AMAS 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

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 Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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 AMAS 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

comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner AG

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

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.62% au minimum et de 5.53% au maximum.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.97%.

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

Depuis le 31 mars 2020, le gestionnaire du fonds a enregistré une perte de loyer de -0.08% des revenus facturés (CHF 9'144.-). Bien que la pandémie du COVID-19 soit toujours d'actualité, les effets économiques s'estompent peu à peu malgré les nouvelles vagues qui se profilent. Le portefeuille a démontré une

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, unter impliziter Berücksichtigung eines Residualwertes. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeithorizont aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat, aber gleichzeitig auch die Anwendung von realen Diskontsätzen bedeutet, die niedriger sind als diejenigen, die bei anderen Methoden zur Anwendung kommen (nominal).

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 4.62% und 5.53%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.97%.

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

Seit dem 31. März 2020 verzeichnete die Vermögensverwalterin einen Mietzinsverlust von -0.08% der in Rechnung gestellten Erträge (CHF 9'144.-). Obwohl die COVID-19-Pandemie immer noch aktuell ist, lassen die wirtschaftlichen Auswirkungen trotz der sich abzeichnenden neuen Wellen allmählich nach. Das

extrême solidité en s'appuyant sur un grand nombre de locataire varié en taille et dans de nombreuses branches d'activités. Le gestionnaire du fonds estime que le risque de perte de revenus pour les prochains mois reste faible.

Portfolio hat sich als äusserst solide erwiesen, da es sich auf eine hohe Anzahl von Mietern stützt, die nach Grösse variieren und in zahlreichen Branchen tätig sind. Die Vermögensverwalterin schätzt das Risiko von Einkommensverlusten in den kommenden Monaten als gering ein.