Dominicé Swiss Property Fund

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art « Immobilienfonds »

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2018, ungeprüft

Fondsleitung:	**SOLUFONDS SA** Rue des Fléchères 7A 1274 Signy-Avenex
Verwaltungsrat:	
Michel **DOMINICÉ**	**Präsident**
Michel **ABT**	**Vizepräsident**
Pierre **PARODI**	**Verwaltungsratmitglied**
Yann **DE MEHERENC DE SAINT PIERRE**	**Verwaltungsratmitglied**
Arno **KNEUBÜHLER**	**Verwaltungsratmitglied**
Geschäftsleitung:	
Andreea **STEFANESCU**	**Generaldirektor**
Laurent **MURIER**	**Mitglied der Geschäftsleitung**
Nicolas **PASSELLO**	**Mitglied der Geschäftsleitung**
Isabelle **TISSEUR**	**Mitglied der Geschäftsleitung**
Sabrina **MANCINI TRINKLER**	**Mitglied der Geschäftsleitung**
Steven **WICKI**	**Mitglied der Geschäftsleitung** *(ab dem 1. Oktober 2018)*
Marcus **EBERLEIN**	**Mitglied der Geschäftsleitung** *(ab dem 1. Dezember 2018)*
Depotbank:	**Banque Cantonale Vaudoise SA** Place Saint François 14 1001 Lausanne
Prüfgesellschaft:	**PricewaterhouseCoopers SA** Avenue Giuseppe-Motta 50 1202 Genf
Schätzungsexperten:	
Olivier **BETTENS**	Lausanne
Lucia **MONTORFANI**	Lugano
Yvan **SCHMIDT**	Pully
Pierre **STÄMPFLI**	Genf
IAZI AG (Verantwortlichen Personen : Christoph VOCK und Driss AGRAMELAL)	Zürich
Wüest Partner AG (Verantwortlichen Personen : Léon LY und Hervé FROIDEVAUX)	Zürich und Genf

Liegenschaftsverwaltung:

Agence Immobilière et Commerciale S.A., Fidimmobil
Bernard NICOD SA, Lausanne
Daudin & Cie SA, Petit-Lancy
de Rham SA, Lausanne
Domicim SA, Lausanne
RÉGIE DE LA COURONNE S.A., Bussigny

Régie Duboux SA, Lausanne
Serge et Daniel Bulliard SA, Granges-Paccot

Vermögensverwalterin:

Dominicé & Co. – Asset Management
Rue Kléberg 6
1201 Genf

Dominicé Swiss Property Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Fondsvertrag wurde von der Solufonds SA, in ihrer Funktion als Fondsleitung, sowie mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, in ihrer Funktion als Depotbank, erstellt, und unterliegt der Aufsichtsbehörde FINMA

Die aktuelle Version des Prospektes mit integrierten Fondsvertrag ist von November 2018, wobei der Fondsvertrag per 10. Oktober 2018 in Kraft getreten ist.

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

SOLUFONDS SA, Signy-Avenex, als Fondsleitung und die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank des **Dominicé Swiss Property Fund**, informieren die Investoren über die vorgenommenen Änderungen des Fondsvertrags sowie über die Umwandlung des Fonds, ursprünglich nur für qualifizierte Anleger zugänglich, in einen offenen Anlagefonds ohne Beschränkungen auf Stufe der Investorqualifikation.

Der Fondsvertrag sowie dessen « Präambel » sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag eingegliedert worden, wobei der erste Teil « Prospekt » genannt wurde, und der zweite Teil unverändert mit « Fondsvertrag » gekennzeichnet ist.

Generelles :

- Löschung jeglicher Hinweise bezüglich den erforderlichen Investorqualifikationen wonach der Fonds exklusiv für qualifizierte Anleger gedacht ist,
- Löschung jeglicher Hinweise zur « Präambel », welche durch « Prospekt » ersetzt wurden,
- Löschung aller Ausnahmeregelungen,
- Löschung aller Hinweise bezüglich « Sacheinlagen »,
- Hinweis zur Publikation eines vereinfachten Prospekts,
- Hinweis zur Publikation eines Halbjahresberichts, zusätzlich zum obligatorischen Jahresberichts.

Anpassung der Paragraphe :

- **§ 5 Anleger:** neuer Wortlaut Ziff. 1 und 2
- **§ 12 Derivative Finanzinstrumente - Vorgehen Commitment I:** neue Ziff. 8
- **§ 14 Grundpfandrechte auf Immobilien:** neuer Wortlaut Ziff. 2
- **§ 17 Ausgabe, Rücknahme sowie Handel von Anteilen:** Löschung der Ziff. 8 bis 11
- **§ 20 Rechnungslegung: neuer Wortlaut Ziff. 4** (*Innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Halbjahrs publiziert die Fondsleitung den ersten Halbjahresabschluss per 31. Dezember 2018)*
- **§ 27:** neuer Wortlaut der Ziff. 1 und 3

Der erste Teil « Prospekt » wurde entsprechend angepasst.

Die erwähnten Anpassungen wurden am 26. Juli 2018 auf der elektronischen Plattform « Swiss Fund Data » publiziert. Die Aufsichtsbehörde FINMA hat die Änderungen am 9. Oktober 2018 genehmigt.

Der neue Prospekt mit intergriertem Fondsvertrag ist am 10. Oktober 2018 in Kraft getreten.

Die Aktualisierung der für die Bewertungen zuständigen Schätzungsexperten wurde während des letzten Quartals 2018 im Teil « Prospekt » vollzogen.

Die Aufsichtsbehörde hat den Erhalt des aktualisierten Prospekts mit integrierten Fondsvertrag am 20. November 2018 bestätigt.

Vermögensrechnung	**31.12.2018**	**31.12.2017**
	CHF	**CHF**
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 878 331,51	1 413 706,18
Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	201 916 000,00	175 597 000,00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	47 789 000,00	26 738 000,00
- Gemischte Bauten	103 751 000,00	81 348 000,00
Sonstige Vermögenswerte	7 798 648,40	1 788 824,84
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**363 132 979,91**	**286 885 531,02**
kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	17 300 000,00	64 052 000,00
- andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3 328 126,11	3 788 140,63
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	29 318 000,00	29 483 500,00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**313 186 853,80**	**189 561 890,39**
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 168 572,00	-892 818,00
Nettofondsvermögen	**312 018 281,80**	**188 669 072,39**

Veränderung des Nettofondsvermögens	**01.07.2018 31.12.2018**	**01.07.2017 31.12.2017**
	CHF	**CHF**
Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	195 400 689,92	188 213 982,81
Ausschüttung	-4 800 000,00	-4 320 000,00
Saldo aus dem Anteilverkehr	119 130 003,97	0,00
Gesamterfolg	2 287 587,91	4 775 089,58
Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode	**312 018 281,80**	**188 669 072,39**

Anzahl Anteile im Umlauf	**01.07.2018 31.12.2018**	**01.07.2017 31.12.2017**
Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	1 600 000	1 600 000
Anzahl ausgegebene Anteile	1 000 000	0
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand per Ende der Rechnungsperiode	**2 600 000**	**1 600 000**
Nettoinventarwert pro Anteil	**120,01**	**117,92**
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0,05	**120,00**	**117,90**

Erfolgsrechnung	**01.07.2018 31.12.2018 CHF**	**01.07.2017 31.12.2017 CHF**
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	7 591 781,54	5 553 125,37
Übrige Erträge	38 074,29	33 778,85
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1 209 996,03	0,00
Total Erträge abzüglich	**8 839 851,86**	**5 586 904,22**
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	465 269,22	346 385,38
Sonstige Passivzinsen	634,50	2,35
Unterhalt und Reparaturen	902 391,24	481 188,17
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	674 152,04	353 100,68
- Verwaltungsaufwand	335 511,44	264 735,07
Liegenschaftssteuern	313 723,16	180 368,53
Ertrags- und Vermögenssteuern	1 214 441,30	725 912,89
Schätzungs- und Prüfaufwand	110 596,20	109 894,50
Reglementarische Vergütungen an:		
- an die Fondsleitung	1 012 918,27	759 622,34
- an die Depotbank	66 472,76	49 850,21
Sonstiger Aufwand	119 388,48	51 767,53
Total Aufwand	**5 215 498,61**	**3 322 827,65**
Nettoertrag	**3 624 353,25**	**2 264 076,57**
Realisierter Erfolg	**3 624 353,25**	**2 264 076,57**
Liquidationssteuern (Veränderung)	179 348,00	-200 019,95
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-1 516 113,34	2 711 032,96
Gesamterfolg	**2 287 587,91**	**4 775 089,58**

Die Publikation von gewissen Zahlen der Erfolgsrechnung der Vorjahresperiode wurde angepasst an diejenige, die am 31. Dezember 2018 endet, um die Vergleichbarkeit zu vereinfachen (ohne Auswirkung auf das Total der Aufwände). Dies hat folgenden Posten beeinflusst: Liegenschaftsaufwand.

Informationen der vorhergehenden Jahren

Datum	Nettoinventarwert eines Anteils per Ende Rechnungsperiode	Anteile im Umlauf	Nettofonds-vermögen in Mio.	Ausschüttung des Nettoertrags	Ausschüttung des Kapital-gewinns	Ausschüttung total
30.06.2017	CHF 117,65	1 600 000	CHF 188,21	CHF 2,70	CHF 0,00	CHF 2,70
30.06.2018	CHF 122,15	1 600 000	CHF 195,40	CHF 3,00	CHF 0,00	CHF 3,00
31.12.2018	CHF 120,00	2 600 000	CHF 312,02	N/A	N/A	N/A

Inventar am 31. Dezember 2018

Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken

Bankguthaben auf Sicht	**Währung**	**Verkehrswert**
Kontokorrent	CHF	1 878 331,51
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	**CHF**	**1 878 331,51**

Wohnbauten davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht

Wohnbauten, Stockwereigentum

Kanton	**Ort** **Adresse**	**Gestehungskosten in CHF**	**Verkehrswert in CHF**	**Erzielte Bruttoeinnahmen CHF[1]**	**Sollmieteinnahmen CHF[2]**	**Bruttoertrag[3] auf Gestehungskosten**	**auf Verkehrswert**
NEUENBURG	**NEUENBURG**						
	Rue des Draizes 55-61	21 413 470	21 925 000	414 534	931 728	4,35%	4,25%
WAADT	**Crissier**						
	Route de Marcolet 15a	6 188 581	6 564 000	143 443	291 174	4,71%	4,44%
	Wohnbauten, Stockwerkeigentum	**27 602 051**	**28 489 000**	**557 977**	**1 222 902**	**4,43%**	**4,29%**

Wohnbauten

Kanton	**Ort** **Adresse**	**Gestehungskosten in CHF**	**Verkehrswert in CHF**	**Erzielte Bruttoeinnahmen CHF[1]**	**Sollmieteinnahmen CHF[2]**	**Bruttoertrag[3] auf Gestehungskosten**	**auf Verkehrswert**
GENF	**Petit-Saconnex / Genf**						
	Rue de l'Orangerie 3	6 786 323	6 951 000	152 620	295 560	4,36%	4,25%
NEUENBURG	**Le Landeron**						
	Rue du Jura 10-12	9 716 386	9 868 000	234 178	479 652	4,94%	4,86%
WAADT	**Belmont-sur-Lausanne**						
	Chemin de Rueyres 1	5 238 550	5 450 000	117 876	235 752	4,50%	4,33%
WAADT	**Bex**						
	Barmottes (Route d'Aigle 21-23)	13 162 816	12 490 000	241 281	627 408	4,77%	5,02%
WAADT	**Chavannes-près-Renens**						
	Rue de la Blancherie 5	19 193 562	21 759 000	467 648	961 836	5,01%	4,42%
WAADT	**Commugny**						
	Rue de l'Eglise 7a-7b	5 180 930	5 900 000	131 544	265 128	5,12%	4,49%
WAADT	**Corsier-sur-Vevey**						
	Sous-les-Terreaux 1	3 932 800	4 045 000	78 972	157 944	4,02%	3,90%
WAADT	**Ecublens**						
	Chemin de la Forêt 14	12 589 469	14 519 000	273 310	611 760	4,86%	4,21%
WAADT	**La Tour de Peilz**						
	Avenue de la Condémine 1	10 578 004	10 714 000	215 551	429 672	4,06%	4,01%
WAADT	**La Tour-de-Peilz**						
	Chemin des Murets 10	8 258 600	8 479 000	169 556	344 892	4,18%	4,07%
WAADT	**Lausanne**						
	Avenue des Bergières 59	5 453 867	6 042 000	123 180	250 260	4,59%	4,14%
WAADT	**Lausanne**						
	Avenue de France 18bis	4 381 256	4 549 000	103 346	209 892	4,79%	4,61%

Wohnbauten

Kanton	Ort Adresse	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Erzielte Bruttoeinnahmen CHF[1]	Sollmieteinnahmen CHF[2]	Bruttoertrag[3] auf Gestehungskosten	Bruttoertrag[3] auf Verkehrswert
WAADT	**Lausanne**						
	Rue de la Mercerie 14, 16, 18, 20	10 366 742	11 881 000	266 712	602 554	5,81%	5,07%
WAADT	**Lucens**						
	Place de la Belle-Maison 4	1 736 096	1 714 000	41 175	83 449	4,81%	4,87%
WAADT	**Lucens**						
	Avenue Louis-Edouard Junod 2	2 702 496	2 408 000	50 545	119 040	4,40%	4,94%
WAADT	**Orbe**						
	Rue Centrale 1	4 739 872	4 973 000	107 670	216 480	4,57%	4,35%
WAADT	**Renens**						
	Avenue de Florissant 28	17 578 528	17 953 000	379 368	761 928	4,33%	4,24%
WAADT	**Renens**						
	Chemin des Roses 3-5	11 170 706	11 959 000	292 449	593 952	5,32%	4,97%
WAADT	**Yverdon-les-Bains**						
	Rue de Moulins 36-38-40-42	11 773 407	11 773 000	259 158	520 792	4,42%	4,42%
	Wohnbauten	**164 540 409**	**173 427 000**	**3 706 138**	**7 767 951**	**4,72%**	**4,48%**
	Wohnbauten davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht	**192 142 460**	**201 916 000**	**4 264 115**	**8 990 853**	**4,68%**	**4,45%**

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort Adresse	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Erzielte Bruttoeinnahmen CHF[1]	Sollmieteinnahmen CHF[2]	Bruttoertrag[3] auf Gestehungskosten	Bruttoertrag[3] auf Verkehrswert
FREIBURG	**Granges-Paccot**						
	Route des Grives 2	13 620 405	13 671 000	338 666	697 664	5,12%	5,10%
NEUENBURG	**La Chaux-de-Fonds**						
	Rue du Parc 71	4 791 079	4 670 000	122 230	240 000	5,01%	5,14%
WAADT	**Bussigny**						
	Rue de l'Arc-en-ciel 8	11 467 250	12 517 000	237 677	707 196	6,17%	5,65%
WAADT	**Crissier**						
	Rue du Jura 14	7 323 771	7 721 000	235 635	476 820	6,51%	6,18%
WAADT	**Lausanne**						
	Rue de la Borde 17-17b / Ch. de Mémise	4 552 747	5 363 000	89 546	239 292	5,26%	4,46%
WAADT	**St-Sulpice**						
	Rue du Centre 140	3 654 173	3 847 000	75 639	156 705	4,29%	4,07%
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	**45 409 425**	**47 789 000**	**1 099 393**	**2 517 677**	**5,54%**	**5,27%**

Gemischte Bauten, davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht

Gemischte Bauten, Stockwerkeigentum

Kanton	Ort Adresse	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Erzielte Bruttoeinnahmen CHF[1]	Sollmieteinnahmen CHF[2]	Bruttoertrag[3] auf Gestehungskosten	Bruttoertrag[3] auf Verkehrswert
WAADT	**Le Mont-sur-Lausanne**						
	Chemin du Rionzi / Route de Lausanne	33 102 158	38 156 000	766 253	1 906 656	5,76%	5,00%
	Gemischte Bauten, Stockwerkeigentum	**33 102 158**	**38 156 000**	**766 253**	**1 906 656**	**5,76%**	**5,00%**

Gemischte Bauten

Kanton	Ort Adresse	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Erzielte Bruttoeinnahmen CHF[1]	Sollmieteinnahmen CHF[2]	Bruttoertrag[3] auf Gestehungskosten	Bruttoertrag[3] auf Verkehrswert
BERN	**Biel**						
	Rue du Rüschli 1 / Faubourg du Lac 64-66 /Rue Centrale 2-4	26 862 170	27 564 000	642 472	1 408 522	5,24%	5,11%
FREIBURG	**Granges-Paccot**						
	Route des Grives 4	4 695 948	4 580 000	100 002	200 004	4,26%	4,37%
NEUENBURG	**La Chaux-de-Fonds**						
	Rue des Musées 53 (DDP) et Rue des Musées 58	22 637 584	21 854 000	452 599	1 046 616	4,62%	4,79%
WAADT	**Monthey**						
	Rue du Midi 2	5 273 671	5 222 000	121 319	238 668	4,53%	4,57%
WALLIS	**Vevey**						
	Rue du Simplon 33	5 839 062	6 375 000	145 630	292 464	5,01%	4,59%
	Gemischte Bauten	**65 308 436**	**65 595 000**	**1 462 021**	**3 186 274**	**4,88%**	**4,86%**
	Gemischte Bauten, davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht	**98 410 593**	**103 751 000**	**2 228 274**	**5 092 930**	**5,18%**	**4,91%**

Zusammenfassung

	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Erzielte Bruttoeinnahmen CHF[1]	Sollmieteinnahmen CHF[2]	Bruttoertrag[3] auf Gestehungskosten	Bruttoertrag[3] auf Verkehrswert
Wohnbauten davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht	192 142 460	201 916 000	4 264 115	8 990 853	4,68%	4,45%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	45 409 425	47 789 000	1 099 393	2 517 677	5,54%	5,27%
Gemischte Bauten, davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht	98 410 593	103 751 000	2 228 274	5 092 930	5,18%	4,91%
	335 962 478	**353 456 000**	**7 591 782**	**16 601 460**	**4,94%**	**4,70%**

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.

[1] vom 01.07.2018 bis 31.12.2018
[2] jährliche Sollmieteinnamhnen
[3] auf jährliche Sollmieteinnahmen

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

Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmietertrag.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe in der Rechnungsperiode vom 1. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2018

Käufe

Keine Käufe in der Berichtsperiode.

Verkäufe

Keine Verkäufe in der Berichtsperiode.

Schuldenaufstellung

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag per 01.07.2018	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Betrag per 31.12.2018
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)							
0,50%	Fester Vorschuss	04.06.2018	04.07.2018	13 480 000		-13 480 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	04.06.2018	04.07.2018	8 020 000		-8 020 000	0
0,60%	Fester Vorschuss	29.01.2018	30.07.2018	11 500 000		-11 500 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	30.01.2018	31.07.2018	7 970 000		-7 970 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	04.07.2018	06.08.2018		13 480 000	-13 480 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	04.07.2018	06.08.2018		8 020 000	-8 020 000	0
0,59%	Fester Vorschuss	22.05.2018	22.08.2018	3 000 000		-3 000 000	0
0,59%	Fester Vorschuss	01.06.2018	03.09.2018	7 500 000		-7 500 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	06.08.2018	06.09.2018		13 480 000	-13 480 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	06.08.2018	06.09.2018		8 020 000	-8 020 000	0
0,59%	Fester Vorschuss	19.06.2018	19.09.2018	6 000 000		-6 000 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	01.04.2018	30.09.2018	5 300 000		-5 300 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	30.04.2018	08.10.2018	11 500 000		-11 500 000	0
0,70%	Fester Vorschuss	18.05.2018	08.10.2018	2 056 000		-2 056 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	19.05.2018	08.10.2018	8 800 000		-8 800 000	0
0,625%	Fester Vorschuss	20.05.2018	08.10.2018	2 034 000		-2 034 000	0
0,70%	Fester Vorschuss	31.05.2018	08.10.2018	2 000 000		-2 000 000	0
0,70%	Fester Vorschuss	11.06.2018	08.10.2018	3 500 000		-3 500 000	0
0,77%	Fester Vorschuss	11.06.2018	08.10.2018	3 100 000		-3 100 000	0
0,70%	Fester Vorschuss	19.06.2018	08.10.2018	5 000 000		-5 000 000	0
0,70%	Fester Vorschuss	26.06.2018	08.10.2018	5 500 000		-5 500 000	0
0,70%	Fester Vorschuss	27.06.2018	08.10.2018	3 500 000		-3 500 000	0
0,70%	Fester Vorschuss	28.06.2018	08.10.2018	3 800 000		-3 800 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	01.08.2018	08.10.2018		7 970 000	-7 970 000	0
0,80%	Fester Vorschuss	03.09.2018	08.10.2018		1 600 000	-1 600 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	06.09.2018	08.10.2018		13 480 000	-13 480 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	06.09.2018	08.10.2018		8 020 000	-8 020 000	0
0,80%	Fester Vorschuss	13.09.2018	08.10.2018		5 600 000	-5 600 000	0
0,70%	Fester Vorschuss	12.06.2018	11.10.2018	4 600 000		-4 600 000	0
0,59%	Fester Vorschuss	19.09.2018	19.10.2018		6 000 000	-6 000 000	0
0,95%	Flex Roll-over-Hypothek	28.04.2018	28.10.2018	6 700 000		-6 700 000	0
0,60%	Fester Vorschuss	30.07.2018	30.10.2018		11 500 000	-11 500 000	0
0,50%	Fester Vorschuss	01.10.2018	31.10.2018		5 300 000	-5 300 000	0
0,60%	Fester Vorschuss	03.09.2018	05.11.2018		7 500 000	-7 500 000	0
0,60%	Fester Vorschuss	22.08.2018	22.11.2018		3 000 000	-3 000 000	0
0,60%	Fester Vorschuss	05.11.2018	05.12.2018		7 500 000	-7 500 000	0
0,60%	Fester Vorschuss	05.12.2018	07.01.2019		7 500 000		7 500 000
0,60%	Fester Vorschuss	22.11.2018	22.01.2019		3 000 000		3 000 000
0,60%	Fester Vorschuss	30.10.2018	30.01.2019		1 500 000		1 500 000
0,50%	Fester Vorschuss	01.11.2018	30.04.2019		5 300 000		5 300 000
Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)							**17 300 000**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)							
1,20%	Hypothekarkredit	20.02.2015	10.02.2020	7 000 000			7 000 000
1,00%	Hypothekarkredit	17.04.2015	19.04.2022	4 228 500		-20 500	4 208 000
1,00%	Hypothekarkredit	17.04.2015	19.04.2022	2 257 000		-11 000	2 246 000
1,85%	Hypothekarkredit[1]	01.07.2016	30.05.2022	13 080 000		-60 000	13 020 000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)							**26 474 000**
Langfristge verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)							
1,76%	Hypothekarkredit	12.06.2015	12.06.2025	1 113 500		-5 500	1 108 000
1,76%	Hypothekarkredit	12.06.2015	12.06.2025	1 744 500		-8 500	1 736 000
Total langfristge verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)							**2 844 000**
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>1 Jahr)							**29 318 000**
1,15%	**Durchschnittlicher Zinssatz**		**Total**	154 283 500	137 770 000	-245 435 500	**46 618 000**

[1] Schuldübernahme

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.

**Die Kennzahlen sind gemäss der Fachinformation « Kennzahlen von Immobilienfonds »
vom 13. September 2016 der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) berechnet worden.**

	per 31.12.2018	per 31.12.2017
Mietzinsausfallquote [1] [3]	8,23%	6,03%
Fremdfinanzierungsquote	13,19%	32,97%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) [2]	60,99%	60,15%
Fondsbetriebsaufwandquote TER $_{ref\ (GAV)}$ [2]	0,79%	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote TER $_{ref\ (MV)}$ [2]	1,21%	1,08%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) [2]	2,93%	4,14%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) [2]	2,50%	3,62%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	-0,42%	15,35%
Anlagerendite [1]	0,71%	2,57%
Performance [1]	-5,74%	5,40%
Performance des Index SXI Real Estate® Funds TR [1]	-5,32%	6,60%

[1] vom 01.07.2018 bis 31.12.2018 und vom 01.07.2017 bis 31.12.2017

[2] vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 und bis 01.01.2017 bis 31.12.2017

[3] Mehrere Wohnungen werden renoviert, um später einen besseren Standortwechsel zu ermöglichen. Damit ist der Anteil des Mietausfalls höher als am 31.12.2017

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.

Informationen zu Derivaten:

Der Fonds enthält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) vom 2. April 2008 erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow Method». Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden.

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.

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.

Methode von IAZI AG

IAZI AG wendet ein DCF-Modell an, das internationalen Standards entspricht und gleichzeitig die Richtlinien der TEGoVA (The European Group of Valuer's Association), der RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) sowie des IVSC (International Valuation Standards Council), der SVS (Swiss Valuation Standard) und der SEK / SVIT, des SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) und der IEC (Schweizerische Kammer der Experten in Immobilienbewertung) berücksichtigt.

Die Discounted-Cashflow-Methode liefert einen Ertragswert basierend auf zukünftige Einnahmen und Ausgaben. Die Nettomieten werden auf Basis der aktuellen Umsätze und des möglichen Marktpotenzials definiert. Die Risiken von Leerständen werden ebenfalls berücksichtigt. Nicht übertragbare Betriebskosten sowie Wartungs- und Renovierungskosten werden abgezogen. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisation des Netto-Cashflows im elften Jahr und unter Einbezug zukünftiger Renovierungen.

IAZI AG führt die ökonometrische Modellierung des am Markt tatsächlich gezahlten Diskontsatzes durch, und zwar mit rund 8.500 Gebäudeertragsrechnungen und tatsächlichen Transaktionsdaten, die sie regelmäßig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Dieses Verfahren ermöglicht es, den Diskontsatz für unterschiedliche Objektarten zu bestimmen, und dies in jeder Gemeinde der Schweiz.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3,07% und 4,76%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3,79%.

Methode von P. Stämpfli

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienspezifischen Risikozuschlägen.

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

Der für die Bewertung der Liegenschaft angewandte Diskontierungssatz betrug 3,30%.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

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

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

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

Der für die Bewertung der Liegenschaft angewandte Diskontierungssatz betrug 3,50%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0,05 gerundet.

Angaben zu den Kosten

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

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebsträger in der Schweiz und im Ausland	5,00% des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile	1,80%

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung	5,00% des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	Während der Berichtsperiode wurden keine Rücknahemen vorgenommen

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

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission der Fondsleitung (berechnet nach dem Nettoinventarwert) für Leitung, Asset Management und Vermarktung des Fonds	1,20% p.a.	0,80% p.a.

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Kommission der Depotbank (berechnet auf dem Nettoinventarwert) für Verwaltung des Vermögens, für den Zahlungsverkehr und die anderen Aufgaben der Depotbank wie aufgeführt unter § 4	0,0525% p.a.	0,0525% p.a.

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Kommission der Fondsleitung für den verursachten Aufwand aufgrund des Baus, der Renovation oder Transformation (berechnet auf die Kosten für die Bauarbeiten)	3,00%	3,00%

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Kommission der Fondsleitung für den verursachten Aufwand aufgrund des Kaufs, Verkaufs oder Tauschs von Immobilien (inkl. der Entschädigung allfälliger Drittparteien)	3,00%	In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaftkäufe oder -verkäufe vorgenommen

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Kosten und Aufwendungen für die Verwaltung der verschiedenen Liegenschaften (berechnet auf Basis der jährlichen Bruttomieteinnahmen)	6,00%	3,66%

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Kommission der Depotbank für den verursachten Aufwand aufgrund der Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger (berechnet auf den ausgeschütteten Bruttoertrag)	0,50%	0,50%

Zusätzlich können dem Fonds die sonstigen in § 19 des Fondsvertrages angeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

CHF 71 737 414,05

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

Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeiten von eins bis fünf Jahren: CHF 26 474 000,00
Langfristige Verbindlichkeiten, Fälligkeiten nach fünf Jahren: CHF 2 844 000,00