2022 IMMO 56

HALBJAHRESBERICHT PER 30. SEPTEMBER 2022

procimmo

PORTRAIT DES FONDS

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

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

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtung entsprechen

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

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

Jede persönliche Haftung ausgeschlossen

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

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung	**Solutions & Funds SA** Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Depotbank	**Banque Cantonale Vaudoise** Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	**PROCIMMO SA** Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	Jessica Brackmann
Revisionsstelle	**PricewaterhouseCoopers SA** Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA, Genf
Yves Cachemaille
Sönke Thiedemann

Wüest Partner AG, / Zürich und Zweigniederlassung Genf

Vincent Clapasson
Philippe Bach

Delegation sonstiger Teilaufgaben

Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert:

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Bernard Nicod SA, Lausanne
- Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel (bis zum 30. Juni 2022)
- Régie Duboux SA, Lausanne

Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden durch die Fondsleitung an Firmen delegiert, welche die nötigen Kompetenzen haben.

Die beauftragten Unternehmen und ihr jeweiliges Management müssen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung und -entwicklung auszeichnen.

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und die Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen dem Verwalter von Kollektivvermögen und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Liegenschaften und der Vermietung wurden an SEG Solutions SA delegiert.

GESCHÄFTSBERICHT
Per 30. September 2022

Ergebnisse

Der Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j» (Immo56) schliesst sein erstes Halbjahr per 30. September 2022 mit einem Nettofondsvermögen von CHF 360'660'734.- ab (gegenüber CHF 354'242'835.- per 30. September 2021), d.h. + 1.82% über zwölf Monate berechnet.

Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt CHF 154.78, was einer Anlagerendite über zwölf Monate von 5.44% entspricht.

Der im ersten Halbjahr erzielte realisierte Erfolg steigt auf CHF 6'379'157.- an (+5.32% im Vergleich per 30. September 2021).

Was die Indexzahlen betrifft, liegt die Fremdfinanzierungsquote des Fonds bei 27.78% (gegenüber 25.59% ein Jahr zuvor) und die Mietausfallrate bleibt stabil bei 3.18% (3.15% per 30. September 2021). Die Eigenkapitalrendite, die Rendite auf dem investierten Kapital und die Betriebsgewinnmarge betragen 5.06% (ROE), 4.00% (ROIC) und 65.92% (EBIT).

Per 30. September 2022 besteht das Portfolio des «Immo56» aus 47 Immobilien, die von den Experten des Fonds auf einen Marktwert von CHF 502'736'000.- geschätzt werden (+5.49% gegenüber einem Jahr zuvor).

Rückblick auf die vergangenen sechs Monate (01.04.2022 – 30.09.2022)

Der Fonds verzeichnet einen Anstieg der Mieteinnahmen um +2.87% im Vergleich per 30. September 2021, die sich im ersten Halbjahr auf insgesamt CHF 11'301'673.- belaufen. Dieser Anstieg erklärt sich insbesondere durch:

- die Mieten für die im Juli 2022 erworbene Liegenschaft in Payerne (VD)
- den Erfolg bei der Neuvermietung nach der Nutzungsänderung in eine Wohnung für die Flächen in La Chaux-de-Fonds (NE) und Biel (BE)
- Neuvermietungen zu einem höheren Mietniveau nach Renovationsarbeiten

Das Management bezüglich der leerstehenden Flächen entwickelt sich gut und der Leerstand sinkt im ersten Halbjahr auf 2.46%.

Käufe

Der Fonds hat Anfang Juli 2022 eine neue Liegenschaft an der Grand-Rue 60 in Payerne (VD) erworben. Die jährlichen Mieteinnahmen aus dieser Immobilie belaufen sich auf insgesamt CHF 137'400.-.

Investitionen in Immobilien

In den ersten sechs Monaten der Berichtsperiode liegen die getätigten Aufwände im Rahmen des Budgets. Der Fonds investierte über CHF 2.5 Millionen in den Unterhalt und die Renovation von Liegenschaften: CHF 0.5 Millionen entfielen auf die Renovation von Wohnflächen und CHF 1.6 Millionen auf Gebäude. Der verbleibende Betrag wurde für den laufenden Unterhalt verwendet.

Von diesen Investitionen sind insbesondere betroffen:

- «Chemin d'Ombreval» 3 in Prilly (VD) mit der Aufstockung um zwei Geschosse und der «ESG»-Sanierung des Gebäudes
- «Place de la Fontaine» 4 in Neuchâtel (NE) bezüglich des Austauschs eines zweiten Aufzugs im Wohnbereich
- «Rue de Numa-Droz» 196-208 in la Chaux-de- Fonds (NE) mit der Fortsetzung der Renovationsarbeiten in den Gemeinschaftsbereichen und den Wohnungen
- «Avenue de Louis-Vulliemin» 26 in Lausanne (VD) mit der Renovation des gesamten Daches nach ESG-Kriterien
- «Rue Marconi» 19 in Martigny (VS) mit dem Beginn der Sanierungsarbeiten am Gebäude.

Ausblick

Die Vermögensverwalterin ist zuversichtlich, dass der Fonds trotz der wirtschaftlichen Instabilität, die durch steigende Zinsen, Inflation und Energiepreise verursacht wird, stabil bleibt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch und die Strategie der moderaten Mieten garantiert Sicherheit und wird es ermöglichen, den Leerstand in dieser schwierigen Zeit niedrig zu halten.

Da ESG-Anforderungen unumgänglich geworden sind, hat die Vermögensverwalterin ehrgeizige, aber erreichbare Ziele für den Immobilienbestand implementiert, und zwar bis 2028-2029 für einen geschätzten Betrag von CHF 140 Millionen. Diese Arbeiten werden auch eine Erhöhung der Mieten ermöglichen.

Nach dem Erhalt des Energie-Audit ECOPERF ist die Vermögensverwalterin nun daran, eine Analyse abzuschliessen, um im ersten Halbjahr 2023 den Renovationsplan sowie die Prioritäten im Zusammenhang mit der ESG-Thematik und deren Ziele vorlegen zu können, die auch im zweiten veröffentlichten ESG-Bericht von Procimmo SA dargelegt werden.

Parallel dazu und um neue Technologien zur Senkung des Energieverbrauchs zu berücksichtigen, ist die Vermögensverwalterin einen Rahmenvertrag mit der Firma E-NNO für den gesamten Immobilienbestand eingegangen, mit einer Priorität für die energieintensivsten Gebäude. Diese Lösung stützt sich auf feine Daten und Optimierungsalgorithmen zur Anpassung der Wärmeerzeugung in Echtzeit mit einer geschätzten Einsparung zwischen 7 und 12%. Mit dem Label «Solar Impulse Efficient Solution» versehen, verwandelt diese Lösung sozusagen das gesamte bestehende Heizsystem in ein «intelligentes» Heizsystem.

Trotz der Schwierigkeit, Immobilien zu attraktiven Bedingungen zu erwerben, ist der Wille, neue Immobilien zu kaufen, nach wie vor vorhanden und die Vermögensverwalterin beabsichtigt auch, die Sacheinlage über SWAP-Geschäfte auszubauen.

Mit den in diesem Halbjahresbericht vorgelegten Zahlen kann die Vermögensverwalterin sowohl die Stabilität des Portfolios als auch dessen Wachstumsfähigkeit in der Zukunft bestätigen.

KENNZAHLEN

		30.09.2022	30.09.2021
Gesamtfondsvermögen	CHF	513'315'011.29	486'650'149.90
Nettofondsvermögen	CHF	360'660'734.00	354'242'835.11
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	502'736'000.00	476'576'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0.00	0.00

Informationen der vorhergehenden Jahre

	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
30.09.2020	CHF 147.70	1'919'276	CHF 283'444'238.56	N/A	N/A	N/A
30.09.2021	CHF 152.00	2'330'204	CHF 354'242'835.11	N/A	N/A	N/A
30.09.2022	CHF 154.78	2'330'204	CHF 360'660'734.00	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.09.2022	30.09.2021
Mietausfallrate [1]	3.18%	3.15%
Fremdfinanzierungsquote	27.78%	25.59%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) [2]	65.92%	67.81%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) [2]	0.89%	0.90%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) [2]	1.24%	1.31%
Eigenkapitalrendite (ROE) [2]	5.06%	7.96%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) [2]	4.00%	4.72%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite [2]	5.44%	6.67%

Performance IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J

	Seit Bestehen des Fonds	30. September 2022	30. September 2021
IMMOBILIER-CH POUR INSTITUTIONNELS 56J	118.14%	1.76%	6.52%
SXI Real Estate® Funds TR	78.55%	-13.15%	5.99%

[1] Die renovationsbedingten Leerstände sowie die ersten sechs Monate der Vermarktung von Neubauten sind hier nicht enthalten.

[2] auf 12 Monaten gerechnet

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.

VERMÖGENSRECHNUNG

	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'560'946.16	4'614'921.87
Grundstücke, aufgeteilt in :		
Wohnbauten	346'010'000.00	326'313'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	71'144'000.00	69'411'000.00
Gemischte Bauten	85'582'000.00	80'852'000.00
Total Grundstücke	**502'736'000.00**	**476'576'000.00**
Sonstige Vermögenswerte	8'018'065.13	5'459'228.03
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**513'315'011.29**	**486'650'149.90**
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	64'788'500.00	28'100'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10'156'007.29	8'377'234.24
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	74'889'405.00	93'863'600.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**363'481'099.00**	**356'309'315.66**
Geschätzte Liquidationssteuern	-2'820'365.00	-2'066'480.55
Nettofondsvermögen	**360'660'734.00**	**354'242'835.11**

Veränderung des Nettofondsvermögens	**01.04.2022 30.09.2022 CHF**	**01.04.2021 30.09.2021 CHF**
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	366'480'534.67	358'800'522.28
Ausschüttung	-12'117'060.80	-12'117'060.80
Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Gesamterfolg	6'297'260.13	7'559'373.63
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	**360'660'734.00**	**354'242'835.11**

Anzahl Aktien im Umlauf	**01.04.2022 30.09.2022**	**01.04.2021 30.09.2021**
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'330'204	2'330'204
Anzahl ausgegebene Anteile	0	0
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende des Rechnungsjahres	**2'330'204**	**2'330'204**
Nettoinventarwert pro Anteil	**154.78**	**152.00**

ERFOLGSRECHNUNG

	01.04.2022 30.09.2022 CHF	01.04.2021 30.09.2021 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	11'301'673.13	10'986'561.34
Aktivierte Bauzinsen	14'249.26	0.00
Übrige Erträge	22'723.35	105'555.31
Total Erträge abzüglich :	**11'338'645.74**	**11'092'116.65**
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	739'751.41	928'091.81
Unterhalt und Reparaturen	919'614.53	1'108'336.00
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
Liegenschaftsaufwand	680'323.24	538'938.73
Liegenschaftssteuern	366'916.00	10'109.91
Verwaltungsaufwand	389'808.00	411'278.50
Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	-85'995.70	384'820.36
Schätzungs- und Prüfaufwand	39'859.48	37'532.50
Reglementarische Vergütungen :		
an die Fondsleitung	1'712'422.96	1'598'917.69
an die Depotbank	91'871.15	89'945.89
Ausschüttungskommission	60'585.30	60'585.30
Sonstiger Aufwand	44'332.36	31'513.43
Total Aufwand	**4'959'488.73**	**5'200'070.12**
Nettoertrag	**6'379'157.01**	**5'892'046.53**
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	205'567.43
Steuern auf Kapitalgewinne	0.00	-41'113.50
Realisierter Erfolg	**6'379'157.01**	**6'056'500.46**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-81'896.88	1'586'815.72
Liquidationssteuern (Veränderung)	0.00	-83'942.55
Gesamterfolg	**6'297'260.13**	**7'559'373.63**

IMMOBILIENINVENTAR

Wohnbauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Leerstände gesamt
GE	**Lancy**				
	Chemin des Semailles 47	7'769'600	11'560'000	187'432	2.57%
	Meyrin				
	Chemin du Grand-Puits 68-70	6'115'579	9'128'000	183'844	0.52%
NE	**La Chaux de Fonds**				
(3)	Rue Numa-Droz 196-208	17'348'932	16'190'000	475'733	7.18%
	Neuchâtel				
(4)	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36	21'263'864	20'070'000	534'165	4.18%
	Peseux				
	Rue de Corcelles 9-11	2'652'823	3'223'000	71'480	0.14%
	Rue de la Gare 8	1'101'369	1'305'000	27'768	0.00%
SO	**Grenchen**				
	Schmelzistrasse 33-35-37-39	5'036'872	5'826'000	136'668	5.18%
VD	**Chavannes-de-Bogis**				
	Chemin de la Repentance 9-16	15'873'977	19'553'000	392'724	1.31%
	Crissier				
	Route de Bussigny 26	10'097'580	11'627'000	272'654	0.00%
	Gilly				
(3)	Domaine du Châtelard - Châtelard 9	4'255'157	3'820'000	74'069	0.00%
(3)	Route de Tartegnin 21-27, Chemin du Clos 10	19'861'168	17'010'000	331'247	2.13%
	Lausanne				
	Avenue de l'Avant-Poste 9	7'811'788	10'690'000	213'714	0.00%
	Avenue des Figuiers 1	3'450'039	4'436'000	93'540	0.00%
	Avenue Frédéric-Recordon 3 / Chemin de Renens 2	12'429'302	15'837'000	370'469	0.59%
	Avenue Louis-Vulliemin 26	3'841'333	4'321'000	80'287	0.00%
	Rue de Genève 87-89-91	23'585'559	24'005'000	647'818	1.04%
	Rue de la Borde 37	6'462'548	8'034'000	159'690	6.46%
	Lutry				
	Route de Corsy 5	6'937'995	7'222'000	109'660	1.56%
	Morges				
	Avenue de Lonay 1	7'817'037	8'911'000	164'360	0.72%
	Perroy				
(3)	Chemin de Sus-Craux 21-23	8'219'835	8'825'000	172'224	0.35%
	Prilly				
	Chemin d'Ombreval 3	6'577'069	8'453'000	140'872	0.96%
	Rue de la Combette 12-14	12'144'507	16'340'000	316'407	1.55%
	Rue de la Combette 16-18-20	9'703'578	11'590'000	254'967	0.32%
	Renens				
	Rue de Lausanne 61	6'475'596	8'835'000	175'633	3.00%
	Tévenon				
	Chemin de la Planche 6-8	4'945'835	5'068'000	125'000	0.94%
	Valbroye				
	Avenue de la Gare 13-15	9'030'526	9'248'000	208'433	0.15%
	Veytaux				
	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	5'248'053	6'099'000	144'654	0.00%
	Villeneuve				
	Route de Champfleuri 2	4'248'702	4'647'000	120'558	0.00%
	Route de Praz-Berard 28-30	5'063'749	5'050'000	98'455	4.63%
VS	**Collombey-Muraz**				
	Chemin du Verger 5-7	31'262'721	33'700'000	791'590	0.00%
	Martigny				
	Rue des Follaterres 52-66	26'168'133	25'387'000	603'954	1.34%
Total		**312'800'827**	**346'010'000**	**7'680'069**	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Leerstände gesamt
BE	**Bienne**				
	Rue de la Gare 6-8-10	15'944'061	16'780'000	359'447	5.54%
	Rue de la Gurzelen 31-31b	5'190'777	5'269'000	167'166	0.55%
NE	**Peseux**				
	Place de la Fontaine 4	21'542'325	24'370'000	660'713	4.02%
VS	**Martigny**				
(3)	Rue Marconi 19	25'817'386	24'725'000	632'324	0.00%
Total		**68'494'550**	**71'144'000**	**1'819'650**	

Gemischte Bauten

Kanton	Ort / Adresse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Leerstände gesamt
BE	**Bienne**				
	Collegegasse 17	5'127'133	5'361'000	102'243	22.91%
	Rue de la Gare 3	6'156'800	6'557'000	152'653	1.34%
	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général-Dufour 147	3'513'119	3'420'000	69'949	16.99%
BL	**Laufen**				
	Bahnhofstrasse 30	8'910'199	9'373'000	205'373	6.01%
FR	**Fribourg**				
	Rue des Bouchers 5	6'000'626	7'341'000	123'347	17.27%
GE	**Genève**				
	Rue de Monthoux 42	5'279'194	6'843'000	132'786	0.00%
(3)	Rue de Richemont 7-9	6'972'679	9'376'000	196'014	0.00%
VD	**Bex**				
	Ruelle du Marché 8 / Rue du Cropt	5'385'070	6'008'000	157'495	0.34%
	Lausanne				
	Chemin des Sauges 1	5'110'152	5'947'000	155'099	1.42%
	Place du Tunnel 19-21	9'043'370	11'299'000	256'086	0.00%
	Morges				
	Avenue des Pâquis 29	11'007'122	10'756'000	224'610	0.00%
	Payerne				
	Grand-Rue 60	3'284'750	3'301'000	26'300	18.70%
Total		**75'790'213**	**85'582'000**	**1'801'955**	

Zusammenfassung

	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] CHF	Leerstände gesamt
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	312'800'827	346'010'000	7'680'069	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	68'494'550	71'144'000	1'819'650	
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	75'790'213	85'582'000	1'801'955	
Total	**457'085'589**	**502'736'000**	**11'301'673**	**2.42%**

[1] vom 01.04.2022 bis 30.09.2022

[2] Per 30.09.2022 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten, Renovationen sowie den ersten sechs Monaten der Vermarktung nach der Übergabe von Neubauten nicht enthalten.

[3] Liegenschaften in Stockwerkeigentum

[4] Liegenschaften in Baurecht

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen.

Le Relais d'Or Gestion SA, Mieter in Collombey-Muraz, Mieteinnahmen: CHF 1'583'181

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.

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Käufe

Gekaufte Immobilien

Kanton	Ort	Adresse	Datum[1]	Antrittsdatum	Kaufpreis CHF
VD	Payerne	Grand-Rue 60	06.07.2022	01.07.2022	3'070'000.00

Verkäufe

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegeschaftsverkäufe statt.

[1] Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.03.2022	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.09.2022
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
1.78%	25.05.2012	24.05.2022	11'520'000	0	11'520'000	0
0.35%	28.02.2022	27.05.2022	7'200'000	0	7'200'000	0
1.67%	31.05.2012	31.05.2022	15'000'000	0	15'000'000	0
0.60%	25.09.2019	25.09.2022	1'500'000	0	1'500'000	0
0.76%	06.07.2022	06.10.2022	0	9'800'000	0	9'800'000
0.79%	27.09.2022	19.10.2022	0	6'700'000	0	6'700'000
0.76%	23.09.2022	22.10.2022	0	1'500'000	0	1'500'000
1.02%	26.09.2022	26.10.2022	0	9'500'000	0	9'500'000
1.01%	29.09.2022	28.10.2022	0	6'000'000	0	6'000'000
1.79%	15.11.2012	14.11.2022	8'600'000	0	0	8'600'000
1.88%	27.11.2012	25.11.2022	9'037'000	0	53'500	8'983'500
0.93%	24.12.2014	31.12.2022	67'500	0	50'000	17'500
0.30%	25.05.2022	24.05.2023	0	11'440'000	0	11'440'000
2.74%	23.09.2013	30.06.2023	137'500	0	50'000	87'500
2.59%	20.09.2013	20.09.2023	2'180'000	0	20'000	2'160'000
1.10% [1]			**55'242'000**	**44'940'000**	**35'393'500**	**64'788'500**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
0.75%	28.02.2019	29.02.2024	11'500'000	0	0	11'500'000
0.65%	31.03.2020	29.03.2024	7'000'000	0	0	7'000'000
0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	0	5'800'000
0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'934'700	0	103'400	7'831'300
0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
0.77% [1]			**39'634'700**	**0**	**103'400**	**39'531'300**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.55%	01.07.2022	15.06.2028	0	767'328	0	767'328
1.55%	01.07.2022	17.08.2028	0	964'935	4'158	960'777
2.74%	23.09.2013	30.09.2028	2'750'000	0	0	2'750'000
1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
0.93%	24.12.2014	28.09.2029	4'020'000	0	0	4'020'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
1.03%	31.03.2011	28.09.2029	360'000	0	40'000	320'000
0.70%	24.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'670'000	0	30'000	2'640'000
1.63%	01.07.2012	30.09.2031	1'980'000	0	20'000	1'960'000
1.68%	01.07.2012	30.09.2031	4'725'000	0	25'000	4'700'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	2'700'000	0	0	2'700'000
1.83%	01.07.2012	30.09.2031	90'000	0	50'000	40'000
1.37% [1]			**33'795'000**	**1'732'263**	**169'158**	**35'358'105**
1.08% [1]			**128'671'700**	**46'672'263**	**35'666'058**	**139'677'905**

[1] Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1.00%	0.90%[1]
Ausgabekommission	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.45%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Abzug vom Inventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.05%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

[1] auf 12 Monaten gerechnet

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

CHF 2'726'498.75

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

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

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexper-ten 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 Immobilien-sektor 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.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko

(Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 4.10%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.19%.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow » - Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11 Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.26% und 5.81%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.52%.