

# **Vontobel Real Estate Investments SICAV**

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2018

Rapport annuel audité au 30 juin 2018

## Organisation

### Verwaltungsrat

Andreas Hürlimann (Präsident)  
Dominic Gaillard (Vizepräsident)  
Manuel Leuthold  
Bernard Nicod  
Marc C. Theurillat (bis 24.10.2017)  
Max Zollinger

### Fondsleitung<sup>1</sup>

CACEIS (Switzerland) SA  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

### Vermögensverwalter<sup>2</sup>

OROX Asset Management SA  
Rue du Rhône 30  
1204 Genf

### Schätzungsexperten

Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG, Zürich  
Dr. Christoph Vock, IAZI AG, Zürich

### Transaktionsmanager

Kuoni Mueller & Partner Investment AG, Zürich

### Liegenschaftsverwalter

Kuoni Mueller & Partner Management AG, Zürich

### Nachhaltigkeitsberater

Vontobel Asset Management AG, Zürich

### Depotbank

Notenstein La Roche Privatbank AG,  
St. Gallen (bis 31.12.2017)  
CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon/Suisse  
(ab 01.01.2018)  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

### Prüfungsgesellschaft

KPMG SA  
Rue de Lyon 111  
1203 Genf

### Vontobel Real Estate Investments SICAV

c/o Vontobel Asset Management AG  
Gotthardstrasse 43  
8002 Zürich

<sup>1</sup> Die Fondsleitung handelt als Delegierter gemäss Art. 51 Abs. 5 KAG

<sup>2</sup> Im Auftrag der Fondsleitung

## Organisation

### Conseil d'administration

Andreas Hürlimann (président)  
Dominic Gaillard (vice président)  
Manuel Leuthold  
Bernard Nicod  
Marc C. Theurillat (jusqu'au 24.10.2017)  
Max Zollinger

### Direction de fonds<sup>3</sup>

CACEIS (Switzerland) SA  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

### Gestionnaire de placements<sup>4</sup>

OROX Asset Management SA  
Rue du Rhône 30  
1204 Genève

### Experts chargés des estimations

Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG, Zurich  
Dr. Christoph Vock, IAZI AG, Zurich

### Gestionnaire de transactions

Kuoni Mueller & Partner Investment AG, Zurich

### Gestion locative, technique et administrative

Kuoni Mueller & Partner Management AG, Zurich

### Conseiller en durabilité

Vontobel Asset Management AG, Zurich

### Banque dépositaire

Notenstein La Roche Privatbank AG,  
Saint-Gall (jusqu'au 31.12.2017)  
CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon/Suisse  
(depuis le 01.01.2018)  
Route de Signy 35  
1260 Nyon

### Organe de révision

KPMG SA  
Rue de Lyon 111  
1203 Genève

### Real Estate Investments SICAV

c/o Vontobel Asset Management AG  
Gotthardstrasse 43  
8002 Zurich

<sup>3</sup> La direction de fonds agit par délégation selon l'art. 51 al 5 LPCC

<sup>4</sup> Par délégation de la direction de fonds

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
Organisation	2
Vorwort des Verwaltungsrats	4
Kennzahlen	6
Tätigkeitsbericht	7
Portfolioübersicht	17
Jahresbericht – Anlegerteilvermögen	
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Immobilieninventar	20
Aufstellung der Käufe und Verkäufe	21
Hypothekarschulden im Detail	22
Effektive Vergütungssätze	23
Jahresbericht – Unternehmerteilvermögen	
Vermögensrechnung	24
Erfolgsrechnung	25
Jahresbericht – SICAV konsolidiert	
Vermögensrechnung	26
Erfolgsrechnung	27
Anhang	28
Bericht der Revisionsstelle	34

<b>Sommaire</b>	
Organisation	2
Avant-propos du Conseil d'administration	5
Chiffres-clés	6
Rapport d'activité	12
Aperçu du portefeuille	17
Rapport annuel – Compartiment Investisseurs	
Compte de fortune	18
Compte de résultat	19
Inventaire des immeubles	20
Liste des achats et des ventes	21
Détail des dettes hypothécaires	22
Taux effectif des rémunérations	23
Rapport annuel – Compartiment Entrepreneur	
Compte de fortune	24
Compte de résultat	25
Rapport annuel – SICAV consolidé	
Compte de fortune	26
Compte de résultat	27
Annexe	31
Rapport de l'organe de révision	36

Geprüfter Jahresbericht für die Periode 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018. Massgebend ist die deutsche Version.  
 Rapport annuel audité pour la période du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018. La version allemande est déterminante.

## Vorwort des Verwaltungsrats

Mit Freude und Genugtuung legen wir Ihnen den dritten Jahresbericht der Vontobel Real Estate Investments SICAV vor.

Mit dem Kauf von vier weiteren Liegenschaften, der Fertigstellung des Neubauprojektes in Prilly sowie dem Baubeginn eines Neubauprojektes in Zofingen konnten wir das Portfolio im Berichtsjahr weiter ausbauen. Zum Stichtag 30. Juni 2018 beträgt der Verkehrswert der Liegenschaften insgesamt CHF 183'352'000.

Im dritten Geschäftsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen um rund 75% auf CHF 4'301'494. Der Nettoertrag des Geschäftsjahres beträgt CHF 2'155'446. Die nicht realisierten Kapitalverluste belaufen sich auf CHF 142'973. Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres beträgt CHF 2'012'473.

Der Aufbau eines Immobilienportfolios benötigt im aktuellen Marktumfeld viel Geduld und Umsicht. Wir sind im abgelaufenen Geschäftsjahr in Bezug auf Grösse des Portfolios, Diversifikation, Qualität und Rentabilität einen grossen Schritt voran gekommen:

- Einschliesslich der mit den beiden laufenden Neubauprojekten eingegangenen Verpflichtungen sind rund CHF 195 Mio. in Bestandesliegenschaften und Bauprojekte investiert.
- Mit der Kapitalerhöhung im März 2018 wurden dem Fonds rund CHF 50 Mio. zugeführt. Dieses neue Eigenkapital stellte die Grundlage für das weitere Wachstum dar.
- Durch den Kauf der Bestandesliegenschaften wurden die Soll-Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr weiter gesteigert und belaufen sich per 30. Juni 2018 annualisiert auf CHF 6'289'000.
- Mit der ab 1. Juli 2018 vermieteten Liegenschaft in Prilly und der Fertigstellung des Neubauprojektes in Liestal per 1. Dezember 2018 werden die Mietzinseinnahmen im Geschäftsjahr 2018/19 weiter steigen.
- Die nach Minergie zertifizierte Liegenschaft in Prilly ist in gestalterischer Hinsicht sowie in Bezug auf Nachhaltigkeit herausragend.

- Das Projekt in Liestal ist innovativ in Bezug auf Photovoltaik und Elektromobilität.
- Durch die energetische Sanierung der Liegenschaft in Estavayer-le-Lac und weitere Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit steigt die Qualität des Portfolios.
- Seit 1. Januar 2018 fungiert die CACEIS Bank, succursale de Nyon, als Depotbank. Gleichzeitig wurden die Depotbankgebühren gesenkt.
- Die Managementfee wurde per 1. April 2018 auf 0.675% gesenkt. Zudem hat der Verwaltungsrat eine weitere Reduktion auf 0.625% ab 1. Juli 2018 beschlossen.
- Es wurden zahlreiche Einsparungen erzielt. So konnte die Cashposition durch die Zukäufe während des Geschäftsjahres und damit die Negativzinsen reduziert werden. Auch die Kosten des Verwaltungsrates und der Depotbank wurden gesenkt.

Basierend auf dem erwähnten Nettoertrag schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung für das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland in Höhe von CHF 1.42 pro Anlegeraktie vor (Vorjahr: CHF 0.17). Rund drei Jahre nach Gründung der SICAV können wir feststellen, dass die Saat aufgegangen ist. Wir sind überzeugt, die Weichen richtig gestellt zu haben, und werden das Portfolio mit gezielten Investitionen weiter ausbauen. Dabei verfolgen wir konsequent die eingeschlagene Anlagestrategie, welche auf die langfristige Rentabilität des Portfolios abzielt. Der Nachhaltigkeitsansatz hilft uns bei der Auswahl der Kaufobjekte und der Optimierung der bestehenden Liegenschaften, um ein nachhaltig attraktives Portfolio aufzubauen.

Zürich, 21. September 2018



Andreas Hürlimann  
Präsident des Verwaltungsrats



Dominic Gaillard  
Vizepräsident des Verwaltungsrats

## Avant-propos du Conseil d'administration

C'est avec plaisir et satisfaction que nous avons l'avantage de vous présenter le troisième rapport annuel de la SICAV Vontobel Real Estate Investments.

Grâce à l'achat de quatre nouveaux immeubles, l'achèvement du nouveau projet de Prilly ainsi que le début des travaux pour le projet de Zofingen, nous avons poursuivi l'extension du portefeuille durant la période sous revue. Au jour de référence du 30 juin 2018, la valeur vénale totale des biens immobiliers s'élève à CHF 183'352'000.

Durant le troisième exercice annuel, les entrées de loyer ont progressé de 75% à CHF 4'301'494. Le résultat net de l'exercice annuel s'élève à CHF 2'155'446, les pertes en capital non réalisées à CHF 142'973 tandis que le résultat total de l'exercice annuel est de CHF 2'012'473.

Dans le contexte de marché actuel, la construction d'un portefeuille immobilier requiert beaucoup de patience et de perspicacité. Sur le plan de la taille du portefeuille, de sa diversification, de sa qualité et de sa rentabilité, nous avons beaucoup progressé durant le dernier exercice annuel :

- En tenant compte des engagements concernant les deux nouveaux projets de construction en cours, près de CHF 195 mio. sont investis dans des objets existants et des projets de construction.
- Avec l'augmentation de capital du mois de mars 2018, le fonds a été doté de CHF 50 mio. d'argent frais. Ces nouveaux fonds propres ont été à la base de la croissance du portefeuille.
- A travers l'achat des objets existants, les revenus locatifs attendus ont continué de progresser durant la période sous revue et s'élèvent au 30 juin 2018 à CHF 6'289'000 en valeur annualisée.
- Avec la location de l'immeuble de Prilly depuis le 1er juillet 2018 et la mise à disposition du nouveau projet de construction de Liestal au 1er décembre 2018, les entrées de loyers continueront d'augmenter en 2018/19.
- Certifié selon le standard Minergie, l'immeuble de Prilly présente des qualités exceptionnelles, tant sur le plan architectural que sur celui du développement durable.
- Le projet de Liestal innove en matière d'énergie photovoltaïque et d'électromobilité.
- Grâce à l'assainissement énergétique de

l'immeuble d'Estavayer-le-Lac et à d'autres mesures destinées à améliorer les propriétés de développement durable, la qualité du portefeuille est en constante augmentation.

- Depuis le 1er janvier 2018, CACEIS Bank, succursale de Nyon, devient la banque dépositaire. Dans la foulée, la commission de banque dépositaire a pu être revue à la baisse.
- Les commissions de gestion ont été abaissées à 0.675% au 1er avril 2018. Par ailleurs, le conseil d'administration a décidé d'accorder une baisse supplémentaire à 0.625% dès le 1er juillet 2018.
- De nombreuses économies ont été réalisées. La position cash a reculé en raison des achats complémentaires réalisés durant l'exercice annuel, ce qui a permis de réduire l'impact des taux négatifs. De même, les frais du conseil d'administration et de la banque dépositaire ont été réduits.

Sur la base du résultat net mentionné, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale une distribution de CHF 1.42 par action (année précédente : CHF 0.17) pour le compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland.

Près de trois ans après la fondation de la SICAV, nous avons le plaisir de constater que les graines que nous avons plantées ont germé. Nous sommes persuadés d'avoir choisi les bonnes options et continuerons de développer le portefeuille avec des investissements ciblés. Dans ce cadre, nous suivons rigoureusement la stratégie d'investissement préconisée, qui poursuit la rentabilité à long terme du portefeuille. L'approche de développement durable nous aide, lors de la sélection des objets et de l'optimisation des immeubles existants, à construire un portefeuille attractif à long terme.

Zurich, le 21 septembre 2018



Andreas Hürlimann  
Président du Conseil d'administration



Dominic Gaillard  
Vice-président du Conseil d'administration

## Kennzahlen/Chiffres-clés

Konsolidierte Kennzahlen	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF	Chiffres-clés consolidés
Gesamtvermögen	186'783'372.00	106'412'830.56	Fortune totale
Nettofondsvermögen	150'216'610.75	99'401'268.35	Fortune nette
Geschätzter Verkehrswert Bestandesliegenschaften	166'732'000.00	80'360'000.00	Valeur d'expertise des immeubles existants
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten	16'620'000.00	6'290'000.00	Valeur d'expertise des immeubles en construction

	Teilvermögen/Compartment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland		Teilvermögen Unternehmer/ Compartment Entrepreneur		
	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF	
Aktien im Umlauf	1'515'750	1'010'500	2'500	2'500	Actions en circulation
Nettofondsvermögen	149'966'610.75	99'151'268.35	250'000.00	250'000.00	Fortune nette
Nettoinventarwert pro Aktie	98.93	98.12	100.00	100.00	Valeur nette d'inventaire par action
Ausschüttung <sup>5</sup>	1.42	0.17	0.00	0.00	Distribution <sup>6</sup>

Gemäss SFAMA Fachinformation berechnete Kennzahlen für das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland	Vom/Du 01.07.2017 bis/au 30.06.2018	Vom/Du 01.07.2016 bis/au 30.06.2017	Chiffres-clés pour le compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland conformément à l'information spécialisée de la SFAMA
Mietausfallrate	7.94%	7.55%	Quote-part de perte sur loyer
Fremdfinanzierungsquote per 30.06.2018	18.23%	5.77%	Coefficient d'endettement au 30.06.2018
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	63.55%	18.28%	Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	1.17%	1.31%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (GAV)
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	1.34%	1.37%	Quote-part de charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (MV)
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	1.36%	-0.54%	Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.33%	-0.43%	Return on Invested Capital (ROIC)
Ausschüttungsrendite	1.44%	0.17%	Rendement sur distribution
Ausschüttungsquote	99.86%	96.61%	Coefficient de distribution
Agio/Disagio	n/a	n/a	Agio/Disagio
Anlagerendite	1.00%	-0.54%	Rendement de placement
<b>Performance<sup>7</sup></b>			<b>Performance<sup>9</sup></b>
05.05.2015 bis 30.06.2016	-1.35%		Du 05.05.2015 au 30.06.2016
01.07.2016 bis 30.06.2017	-0.54%		Du 01.07.2016 au 30.06.2017
01.07.2017 bis 30.06.2018	0.63%		Du 01.07.2017 au 30.06.2018
Seit Lancierung des Teilvermögens <sup>8</sup>	-1.26%		Depuis création du compartiment <sup>8</sup>

<sup>5</sup> Vorbehaltlich Beschluss der Generalversammlung vom 23.10.2018 in Bezug auf die Dividendenausschüttung

<sup>6</sup> Sous réserve de l'approbation de la résolution concernant la distribution de dividende par l'Assemblée Générale du 23.10.2018

<sup>7</sup> Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wird einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres ermittelt. Daher wird die Performance für die Geschäftsjahre ausgewiesen (nicht für Kalenderjahre). Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance. In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Aktien erhoben wurden, nicht berücksichtigt

<sup>8</sup> Vom 05.05.2015/Depuis le 05.05.2015

<sup>9</sup> La valeur nette d'inventaire du compartiment de fonds est calculée une fois par an à la fin de l'exercice annuel. Par conséquent, les données de performance indiquées correspondent aux exercices annuels (et non pas aux années civiles). La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions

# Tätigkeitsbericht Teilvermögen Sustainable Real Estate Switzerland<sup>10</sup>

## Präambel

Das wirtschaftliche Umfeld mit immer noch negativen Zinsen und ein leichter wirtschaftlicher Aufschwung begünstigen die Attraktivität von Immobilienanlagen. Die Nachfrage nach solchen Anlagen ist daher hoch und steht einem Mangel von Angeboten hochwertiger Renditeliegenschaften gegenüber. Daher sind die Preise relativ hoch und bezüglich der Bruttoanfangsrenditen ist ein Rückgang zu verzeichnen.

Für die Mieter führen die Verlangsamung des Bevölkerungswachstums und eine rege Neubautätigkeit zu einer Stagnation der Mieten auf nationaler Ebene und sogar zu einem Rückgang in bestimmten Randregionen.

In diesem Kontext hat das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland («das Teilvermögen») der Vontobel Real Estate Investments SICAV im Laufe des Geschäftsjahres 2017/2018 sein erhebliches Wachstum durch den Erwerb und die Integration mehrerer Immobilien in das Portfolio und die Umsetzung von Bau- und Renovierungsprojekten gemäss der seit Gründung des Fonds definierten strategischen Ausrichtung fortgesetzt. Eine erste Kapitalerhöhung wurde am 12. März 2018 durchgeführt, um dieses Wachstum zu unterstützen.

## Wachstum des Portfolios

### STRATEGIE

Mit einem Portfolio von 15 Objekten konzentriert sich das Teilvermögen auf Zukäufe an guten Lagen, wobei Bestandesliegenschaften, die sofortige Einnahmen generieren, bevorzugt werden. Hinsichtlich der Nutzung werden Wohnimmobilien favorisiert. Neubauprojekte und Umstrukturierungen von veralteten Immobilien werden ebenfalls geprüft, da sie es erlauben, den Aspekt der Nachhaltigkeit voll zu integrieren.

## SCHWERPUNKT DES GESCHÄFTSJAHRES

Das dritte Jahr des Bestehens des Teilvermögens war geprägt durch den Erwerb von Bestandesliegenschaften, von Baugrundstücken und Capex-Investitionen in bereits im Portfolio enthaltene Immobilien. Das gesamte Anfangskapital ist investiert. Die Nutzung von Fremdfinanzierung und die Kapitalerhöhung um rund CHF 50'000'000 vom 12. März 2018 haben die Finanzierung der Erweiterung des Portfolios ermöglicht.

Es wurden vier bereits bestehende Wohnimmobilien erworben, und zwar in Corsier-sur-Vevey (VD) für CHF 12'100'000, in Kreuzlingen (TG) für CHF 8'310'000, in Tann (ZH) für CHF 7'360'000 und in Clarens (VD) für CHF 26'085'000. Darüber hinaus wurde nach zwei Jahren Bauzeit das Gebäude mit 40 Wohnungen in Prilly (VD) abgenommen. Die Eigentumsübertragung auf das Teilvermögen erfolgte im Juni 2018.

Parallel wird weiter am Projekt mit 34 Wohnungen und 54 Parkplätzen in Liestal (BL) gebaut. Das Grundstück war im Laufe des vorangehenden Geschäftsjahres für die Errichtung eines Gebäudes zu einem Betrag von rund CHF 16'000'000 erworben worden. Die Übergabe ist für den Herbst 2018 geplant.

Ferner wurde im März 2018 ein Grundstück in Zofingen (AG) für den Bau von 29 Wohnungen für rund CHF 11'200'000 erworben. Die Bauarbeiten haben im Mai 2018 begonnen. Die Übergabe ist für das Frühjahr 2020 geplant.

Schliesslich wurden während des Geschäftsjahres Investitionen zur Renovierung, Umstrukturierung und energetischen Sanierung an den Gebäuden Cité du Bel-Air in Estavayer-le-Lac (FR), Wettsteinplatz in Basel (BS) und Oberlandstrasse in Spiez (BE) beschlossen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und der laufenden Bauprojekte beläuft sich das Gesamtvermögen des Teilvermögens auf rund CHF 186'500'000.

## Integration von Immobilien

### FOKUS AUF LEERSTAND

Auf Marktebene ist die Leerstandsquote bei Wohngebäuden in bestimmten Regionen der Schweiz im Laufe des vergangenen Jahres gestiegen. Der Prozentsatz hat sich gegenüber den Vorjahren

<sup>10</sup> Der Bericht des Vermögensverwalters ist nicht Teil der von der Prüfgesellschaft geprüften Elemente.

nicht geändert, aber die absolute Zahl leerstehender Wohnungen hat zugenommen. Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern machen 75% der gesamten leerstehenden Wohnungen aus. Bei Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern ist eine relativ geringe Leerstandsquote zu verzeichnen. Im Übrigen ist festzustellen, dass neue oder kürzlich erbaute Wohnungen einen immer grösseren Anteil am Gesamt leerstand ausmachen.

In diesem manchmal schwierigen Kontext ist proaktives Handeln erforderlich, um die leerstehenden Flächen wieder zu vermieten, insbesondere durch spezifische Verwaltungsmassnahmen:

- Anpassung der Mietzinsen nach unten zur Berücksichtigung der Marktentwicklung
- Ausweitung der Massnahmen zur Vermarktung für Gewerbe- und Büroflächen
- Prüfung einer Nutzungsänderung bei strukturellem Leerstand
- Umsetzung von Investitionen und Renovierungen zur Verbesserung Komforts der Mieter und der Attraktivität der Gebäude.

#### SYSTEMATISCHER ANSATZ

Entsprechend der Strategie des Fonds verteilen sich die Bemühungen im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung auf drei Schwerpunkte:

##### *(1) Betreuung und Instandhaltung der bestehenden Gebäude*

Durch Mietzinserhöhungen nach Mieterwechseln und punktueller Renovierungen von Wohnungen sind die Mietzinserträge der Gebäude in Magden (AG) und Bremgarten (AG) gestiegen. Ihre Leerstandsquoten sind sehr niedrig.

In Spiez (BE) haben umfangreiche Arbeiten im Hinblick auf den Umbau und die Vermarktung von Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen eine Stabilisierung des Gebäudes ermöglicht, das mit einer hohen Leerstandsquote angekauft worden war.

Die Vermietung der letzten leerstehenden Fläche der Immobilie in Reinach (BL) hat eine erhebliche Verringerung des Leerstands auf 2.1% ermöglicht. Damit einhergegangen ist allerdings eine Anpassung der Mietzinsen nach unten.

Nach einer Zeit hohen Leerstands in Othmarsingen (AG) hat die Neupositionierung des Gebäudes durch eine leichte Senkung der Mietzinsen Früchte getragen. Die Situation der Immobilie ist nunmehr stabil.

Nach einigen Monaten Verwaltung der neuerworbenen Gebäude in Tann (ZH) und Clarens (VD) können wir mitteilen, dass diese stabil mit geringem Mieterwechsel sind.

##### *(2) Risikomanagement und Nutzung des Potentials bei zu stabilisierenden Immobilien*

In Estavayer-le-Lac (FR) wurden mit der Renovierung der Fassaden und dem Austausch der Fenster der vier Gebäude umfassende Arbeiten unternommen. Diese werden im Herbst 2018 abgeschlossen und werden für die Gebäude eine bessere Energieeffizienz, eine Verbesserung des Komforts für die Mieter und ein moderneres äusseres Erscheinungsbild bedeuten. Diese Arbeiten führen vorübergehend zu einer Verlangsamung der Wiedervermietungen der Wohnungen. Wir sind dennoch zuversichtlich, dass die Situation sich normalisieren wird, sobald die Gerüste abgebaut werden.

In Basel (BS) sind die acht nicht vermieteten Zimmer in je zwei Wohnungen mit 1.5 und 2.5 Zimmern umgewandelt worden. Diese Arbeiten werden es ermöglichen, dass es in dieser Immobilie keinen Leerstand mehr gibt. Die Vermietung der Wohnungen läuft derzeit.

Im Gewerbegebäudekomplex in Dübendorf (ZH) ist die Situation ungünstiger. Die geringe Nachfrage nach Büroräumen auf dem lokalen Markt und die Konkurrenz durch Neubauräumlichkeiten ermöglichen uns gegenwärtig nicht, die leerstehenden Flächen neu zu vermieten. Per 30. Juni 2018 belief sich die Leerstandsquote auf 12.5%. Es werden aktuell zusätzliche Massnahmen zur Vermarktung getroffen und die Mietzinsen wurden nach unten angepasst.

Das Gebäude in Corsier-sur-Vevey (VD) weist eine stabile Situation auf, mit schneller Wiedervermietung bei Mieterwechseln. Es sind jedoch Investitionen erforderlich, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit des Fonds gerecht zu werden (Dämmung der Fassade, Renovierung der Badezimmer und Balkone). Die Planungen der Arbeiten laufen derzeit.

Schliesslich wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Kreuzlingen (TG) schwieriger, die Zeitspanne für die Wiedervermietung von Wohnungen ist länger geworden.



### *(3) Entwicklung von Bauprojekten*

26 Monate nach Beginn des Projektes «Les Logis» in Prilly (VD) wurde der Bau erfolgreich abgeschlossen. Die Integration dieses Gebäudes ist ein grosser Schritt im Rahmen der Expansion des Portfolios, weil es sich hierbei nunmehr um das grösste Objekt des Portfolios mit einem Wert von CHF 30'190'000 handelt. Hier wurde besonderer Wert auf die Nachhaltigkeit gelegt, mit einer Minergie-Zertifizierung, Nutzung von Fernwärme, Photovoltaik, LED Beleuchtung sowie durch Haushaltsgeräte mit geringem Stromverbrauch. Beim Projekt in Liestal (BL) wurden die Wände und Bodenbeläge fertiggestellt. Es wird eine Musterwohnung eingerichtet und die Vermietung hat begonnen. Der Einzug der Mieter beginnt im November 2018.

Das im Mai 2018 in Zofingen (AG) begonnene Bauprojekt hat mit dem Abbruch der bestehenden Gebäude begonnen. Die Fertigstellung ist für März 2020 geplant.

### **Immobilienportfolio**

Per 30. Juni 2018 war das Teilvermögen Eigentümer von dreizehn Bestandesliegenschaften in acht Kantonen. Mit den zuletzt erfolgten Ankäufen hat sich das Portfolio in den Kantonen Thurgau und Waadt erweitert. Der Marktwert des Immobilienvermögens ist von CHF 86'650'000 (Ende Juni 2017) auf CHF 183'352'000 (Ende Juni 2018) gestiegen.

Das grösste Objekt macht einen Anteil von 16.5% des Immobilienvermögens und von 16.2% des Gesamtvermögens des Teilvermögens aus. Die geografische Allokation ist am höchsten in den Kantonen Waadt und Aargau mit 38.4% beziehungsweise 16.7%.

Ohne Berücksichtigung der im Juni 2018 übertragenen Immobilie in Prilly beläuft sich der Anteil der Wohnimmobilien an den Sollmieten auf 73.9%. Der gewerbliche Anteil beträgt 26.1%.

Die von den unabhängigen Schätzungsexperten angewendeten Diskontierungssätze variieren zwischen 3.40% und 4.56%. Der mit den Marktwerten gewichtete Durchschnitt beläuft sich auf 3.91%.

Bezüglich der bereits im vorangehenden Geschäftsjahr im Portfolio befindlichen Immobilien ist der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz von 4.33% auf 4.22% zurückgegangen. Die letzten Ankäufe von

Wohnimmobilien und Immobilien mit gemischter Nutzung in Corsier-sur-Vevey, Kreuzlingen, Tann, Clarens und Prilly wurden mit Diskontierungssätzen zwischen 3.40% und 3.80% bewertet.

Die Mietausfallrate im Geschäftsjahr beläuft sich auf 7.94% gegenüber 7.55% im Vorjahr. Die ausstehenden Mietzinsen oder unsicheren Forderungen machen lediglich 0.16% aus. Der Grossteil der nicht vermieteten Flächen konzentriert sich auf die Immobilien in Basel (BS) - Wettsteinplatz (Umbau der Mietfläche) und Dübendorf (ZH) – Überlandstrasse (Büroflächen) sowie Estavayer-le-Lac (FR) – Cité du Bel Air (Mieterwechsel).

### **Vermögensrechnung**

Das Gesamtvermögen des Fonds belief sich per 30. Juni 2018 auf CHF 186'533'372 (gegenüber CHF 106'162'830 per 30. Juni 2017).

Von diesem Gesamtvermögen entfallen CHF 166'732'000 auf dreizehn Bestandesliegenschaften (gegenüber CHF 80'360'000 per 30. Juni 2017) und CHF 16'620'000 auf die angefangenen Bauten in Liestal und Zofingen (gegenüber CHF 6'290'000 per 30. Juni 2017). Zum Stichtag verfügte das Teilvermögen über Barmittel in Höhe von CHF 2'842'077.

Die Fremdfinanzierungsquote des Teilvermögens beläuft sich per Ende des Geschäftsjahres auf 18.23% (gegenüber 5.77% Ende Juni 2017). Nach Abzug der Verbindlichkeiten ergibt sich per Stichtag ein Nettovermögen in Höhe von CHF 149'966'611 (gegenüber CHF 99'151'268 per Ende des vorangehenden Geschäftsjahres).

### **Erfolgsrechnung**

Im Laufe des abgelaufenen Geschäftsjahres beliefen sich die Mietzinseinnahmen auf CHF 4'267'328 gegenüber CHF 2'441'089 im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der «Sonstigen Mietzinseinnahmen» und «Bauzinsen» sowie der «Sonstigen Erträge» aus der Kapitalerhöhung mit einem Betrag von CHF 682'088 und unter Berücksichtigung der gezahlten Negativzinsen ergeben sich Gesamterträge in Höhe von CHF 5'581'981.

Diesen Erträgen steht ein Aufwand in Höhe von CHF 3'427'734 gegenüber. Der Anteil der Position «Unterhalt und Reparaturen» beläuft sich auf

13.9% der Mietzinsentnahmen. Der «Liegenschaftsaufwand» und der «Verwaltungsaufwand» machen 4.1% beziehungsweise 4.7% der Mietzinsentnahmen aus. Unter Berücksichtigung der Wachstumssphase des Portfolios und der Tatsache, dass die neu erworbenen Immobilien nur während eines Teils des Geschäftsjahres gehalten wurden, sind diese Kennzahlen nur bedingt aussagekräftig.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 2'155'446 (das heisst rund CHF 1.42 pro Aktie), gegenüber CHF 177'807 im Vorjahr.

Die grössten Positionen bei den nicht realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten sind:

- Anpassungen der Verkehrswerte der Gebäude Basel, Wettsteinplatz und Dübendorf, Überlandstrasse sowie die Integration der Gebäude Kreuzlingen, Romanshorerstrasse, Tann, Bogenackerstrasse und Corsier, Chemin vert führen zu einem nicht realisierten Kapitalverlust von CHF 1'398'402.
- Die buchhalterische Integration der Gebäude in Prilly, Route de Cossonay und Clarens, Avenue du Châtelard führen zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 1'295'621.

Insgesamt ergibt sich ein nicht realisiertes Ergebnis von CHF -142'973 im Geschäftsjahr (gegenüber CHF -717'813 im vorangehenden Geschäftsjahr).

Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf CHF 2'012'473 (gegenüber CHF -540'006 im vorangehenden Geschäftsjahr).

### **Wertentwicklung und Ausschüttung**

Der Nettoinventarwert pro Aktie des Teilvermögens beläuft sich per 30. Juni 2018 auf CHF 98.93 (gegenüber CHF 98.12 per Ende Juni 2017).

Die Anlagerendite beträgt 1.00% (gegenüber -0.54% per Ende Juni 2017).

Unter Berücksichtigung des Vortrages auf neue Rechnung von CHF 6'023 aus dem vorangehenden Geschäftsjahr beläuft sich der zu Ausschüttung an die Anleger verfügbare Erfolg CHF 2'161'469.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung die Zahlung einer Dividende in Höhe von CHF 1.42 pro Aktie vorschlagen.

### **Nachhaltigkeit**

Das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland verfolgt eine der Nachhaltigkeit verpflichtete Anlagepolitik. Es wird ein überdurchschnittliches Niveau des Portfolios im Vergleich zum Schweizer Gebäudebestand angestrebt. Das Verständnis von Nachhaltigkeit ist dabei umfassend. Es geht nicht nur um Energieeffizienz, sondern es werden auch Aspekte wie Wasser, Raumluftqualität, Lärm, Schadstoffe und Barrierefreiheit betrachtet. Zudem wird auch die Nachhaltigkeit des Standorts untersucht.

Der Nachhaltigkeitsansatz gilt für die Auswahl der Immobilien, die Ausgestaltung von Neubauprojekten sowie die Bewirtschaftung der Liegenschaften. Damit soll die dauerhafte Wertigkeit des Portfolios sichergestellt werden. Die Nachhaltigkeitskriterien werden von der Vontobel Asset Management AG als Nachhaltigkeitsberater definiert. Die Prüfbereiche sind:

- Mobilität
- Umfeld
- Energie und Umwelt
- Komfort und Wohlbefinden
- Nutzungsqualität und Flexibilität.

Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt bei der Optimierung der Neubauprojekte in Liestal und Zofingen. Zusätzlich zu der Solarthermieanlage auf dem Dach des Gebäudes in Liestal wird die Fahrradabstellanlage mit einer Photovoltaikanlage mit einer Spitzenleistung von rund 32 kW ausgestattet. Die Anlage bildet das Dach und die Südwand des 36 Meter langen Velounterstands. Sie wird im Contractingmodell zusammen mit dem örtlichen Verteilnetzbetreiber realisiert. Der von der Photovoltaikanlage produzierte Strom soll in erster Linie im Gebäude selbst verbraucht werden. Hierzu wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch gemäss dem neuen Energiegesetz gegründet. Ferner ist ein Pilotprojekt zur Elektromobilität geplant. Den Mietern der Liegenschaft wird ein Elektroauto im Car sharing Modell zur Verfügung gestellt. Das Fahrzeug ist in der Tiefgarage stationiert und kann von den Mietern via App gebucht werden.

Das Bauprojekt in Zofingen besteht aus zwei Wohngebäuden. Der Baubeginn war im Mai 2018. Die beiden Gebäude werden nach Minergie-P

zertifiziert. Im Rahmen der Planung des Projekts kamen die Vontobel Standards in Bezug auf energiesparende Armaturen, Leuchtmittel und Elektrogeräte zur Anwendung. Ferner werden möglichst umweltverträgliche und gesundheitlich unbedenkliche Baumaterialien eingesetzt.

Herausragend sowohl in Bezug auf die Ästhetik als auch hinsichtlich Nachhaltigkeit ist die Ende Juni 2018 übernommene Liegenschaft in Prilly. Diese besteht aus zwei nach Minergie zertifizierten Gebäuden. Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zudem gibt es eine Photovoltaikanlage. In einem der Gebäude befindet sich ein Kindergarten.

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für die Liegenschaft in Corsier-sur-Vevey stellte sich heraus, dass die Gebäudehülle energetisch saniert werden muss. Dies wurde im Businessplan für das Gebäude berücksichtigt. Die Planung der Sanierungsmassnahmen erfolgt im Geschäftsjahr 2018/19.

### **Perspektiven**

Das Portfolio hat nunmehr eine kritische Grösse erreicht, welche die es erlaubt, eine Dividende für die Aktionäre zu generieren. Diese Dividende hat noch nicht ihr volles Potential erreicht, weil die im

Verlauf des Geschäftsjahres 2017/2018 erworbenen Immobilien im Berichtsjahr nur teilweise Mietzinserträge generierten. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2018/2019 wird daher höher ausfallen.

Darüber hinaus steigen auch die Qualität und die durchschnittliche Nachhaltigkeit des Portfolios. Tatsächlich haben wir einerseits neue oder moderne Immobilien integriert und andererseits Unterhalts-, Renovierungs- und Umbauarbeiten durchgeführt, welche die Position bezüglich des Lebenszyklus der Immobilie verbessern. Diese Massnahmen werden an anderen Objekten des Portfolios weitergeführt werden.

Hinsichtlich des Mietmarktes werden die Prioritäten bei der Vermietung der Immobilie in Liestal (BL) und der Handhabung der Leerstände, insbesondere in Dübendorf liegen.

Was die weitere Entwicklung angeht, werden wir in einem sehr wettbewerbsorientierten Markt die Bemühungen bezüglich der Identifizierung und Akquisition von Objekten im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie fortführen. Unsere Ziele für Ankäufe werden entweder moderne oder neu zu errichtende Gebäude oder ältere Gebäude sein, die mittelfristig energetisch saniert werden.

# Rapport d'activité Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland<sup>11</sup>

## Préambule

Le contexte de taux d'intérêts toujours négatifs et une légère reprise économique favorisent l'attractivité des investissements immobiliers. La demande de placement est donc forte face à une pénurie d'offre d'immeubles de rendement de qualité. Ainsi, les prix sont relativement élevés et les rendements initiaux bruts en repli.

Côté utilisateurs, un ralentissement de la croissance démographique et une forte activité de construction d'immeubles neufs entraînent une stagnation des loyers au niveau national et même une baisse dans certaines régions périphériques.

Dans ce contexte, et durant l'exercice 2017/2018, le Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland (« le Compartiment ») de Vontobel Real Estate Investments SICAV a poursuivi sa croissance de manière significative par l'acquisition et l'intégration de plusieurs immeubles dans le portefeuille et la mise en œuvre de projets de construction et rénovation, selon l'axe stratégique défini depuis la création du Fonds. Une première augmentation de capital a eu lieu le 12 mars 2018 afin de soutenir cette croissance.

## Croissance du Portefeuille

### RAPPEL STRATÉGIQUE

Avec un portefeuille de plus d'une dizaine d'objets, le compartiment se concentre sur des acquisitions avec une localisation de qualité, favorise les immeubles construits qui génèrent des revenus immédiats et en terme d'usage, l'immobilier résidentiel est favorisé. Les projets de construction neuve et les restructurations d'immeubles obsolètes sont également étudiés car ils permettent d'intégrer pleinement l'aspect durabilité.

### FOCUS DE L'EXERCICE

La troisième année d'existence du Compartiment a été marquée par l'acquisition d'immeubles

existants, de parcelles à bâtir et d'investissements de capex dans les immeubles constituant le portefeuille. La totalité du capital initial est investi, le recours à la dette hypothécaire et l'augmentation de capital de CHF 50'000'000 qui a eu lieu le 12 mars 2018 ont permis de financer l'expansion du portefeuille.

Concernant le court terme, quatre immeubles résidentiels existants ont été acquis respectivement à Corsier-sur-Vevey (VD) pour CHF 12'100'000, à Kreuzlingen (TG) pour CHF 8'310'000, à Tann (ZH) pour CHF 7'360'000 et à Clarens (VD) pour CHF 26'085'000.

En outre, après deux années de travaux, la réception a été effectuée sur l'immeuble de 40 appartements de Prilly (VD). Le Compartiment a signé le transfert de propriété en juin 2018.

En parallèle, la construction se poursuit sur le projet de 34 appartements et 54 places de parc à Liestal (BL). La parcelle avait été acquise au cours de l'exercice précédent pour la construction d'un bâtiment d'un montant d'environ CHF 16'000'000. La livraison est prévue en automne 2018.

Concernant le moyen terme, un terrain à bâtir a été acquis à Zofingen (AG) en mars 2018 pour permettre la construction de 29 appartements pour environ CHF 11'200'000. Les travaux ont commencé en mai 2018 et la livraison est prévue pour le printemps 2020.

Enfin, durant l'exercice, des investissements de rénovation, restructuration et amélioration énergétique ont été consentis sur les immeubles de Cité du Bel-Air à Estavayer-le-Lac (FR), Wettsteinplatz à Basel (BS) et Oberlandstrasse à Spiez (BE).

En tenant compte des bâtiments existants, des projets de construction en cours, signés, le total des actifs et engagements du Compartiment s'élève à environ CHF 186'500'000.

## Intégration des immeubles

### FOCUS SUR LA VACANCE LOCATIVE

Au niveau du marché et sur l'année écoulée nous avons constaté que le taux de vacance résidentiel augmente dans certaines régions de la Suisse. Le pourcentage n'a pas changé par rapport aux

<sup>11</sup> Le rapport du gestionnaire ne fait pas partie des documents vérifiés par l'organe de révision

années précédentes, mais le nombre absolu d'appartements vacants a augmenté. La proportion des appartements de 3 et 4 pièces vacants représente 75% de l'ensemble des appartements vacants. Les appartements de 1 et 2 pièces ont un taux de vacance relativement faible. Par ailleurs, il faut noter que les appartements neufs ou récemment construits représentent une part de plus en plus importante du total des vacants.

Dans ce contexte parfois difficile, il est nécessaire d'être pro-actif pour relouer des surfaces vacantes, notamment au travers de démarches de gestion spécifiques :

- Adaptation des loyers à la baisse pour coller au marché
- Elargissement des démarches de commercialisation pour les surfaces de commerce et bureaux
- Etude de changement d'affectation lorsque la vacance paraît structurelle
- Mise en œuvre d'investissements et d'entretien pour améliorer la vie des locataires et l'attractivité des immeubles.

#### APPROCHE SYSTÉMATIQUE

En ligne avec la stratégie du fonds, les efforts de gestion se répartissent sur trois axes :

##### *(1) Suivi et entretien des immeubles stables*

Les bâtiments de Magden (AG), Bremgarten (AG) ont vu leurs revenus locatifs augmenter grâce à des rotations de locataires et à des rénovations ponctuelles d'appartements. Leurs taux de vacance sont très bas.

A Spiez (BE), un travail important de transformation et de commercialisation sur les surfaces de bureaux, commerces et appartements a permis de stabiliser l'immeuble qui avait été acheté avec un taux de vacance important.

La location de la dernière surface vacante de l'immeuble de Reinach (BL) a permis une sensible baisse de la vacance à 2.1%. Cela s'est cependant accompagné d'un ajustement à la baisse du prix des loyers.

Après une période de vacance élevée à Othmarsingen (AG), la stratégie de repositionnement de l'immeuble, en baissant légèrement les

loyers, a porté ses fruits. La situation de l'immeuble est désormais stable.

Après quelques mois de gestion des immeubles de Tann (ZH) et Clarens (VD) nouvellement acquis, nous pouvons dire qu'ils sont stables, avec peu de rotation de locataires.

##### *(2) Gestion des risques et déploiement du potentiel sur les immeubles à stabiliser*

À Estavayer-le-Lac (FR), des travaux de grande ampleur ont été entrepris avec la rénovation des façades et le changement des fenêtres des quatre bâtiments. Ils se termineront en automne 2018 et permettront aux bâtiments d'avoir une meilleure performance énergétique, une amélioration du confort des locataires et un aspect extérieur plus moderne. Ces travaux entraînent provisoirement un ralentissement des relocations d'appartements. Néanmoins nous sommes confiants que la situation reviendra à la normale dès que les échafaudages seront enlevés.

À Bâle (BS), les huit chambres non louées ont été transformées en quatre appartements de 1.5 et 2.5 pièces. Ces travaux permettront qu'il n'y ait plus de vacance dans cet immeuble. La location des appartements est en cours.

À Dübendorf (ZH), la situation est plus préoccupante sur cet ensemble d'immeubles commerciaux. La faible demande du marché locatif local des bureaux et la concurrence d'espaces neufs ne nous permettent pas, à ce stade, de relouer les surfaces vacantes. Au 30 juin 2018, le taux de vacance s'établit à 12.5 %. Des démarches supplémentaires de commercialisation sont en cours et les loyers ont été adaptés à la baisse.

L'immeuble de Corsier-sur-Vevey (VD) a une situation stable, avec des rotations de locataires et une relocation rapide. Néanmoins, des investissements sont nécessaires pour être en conformité avec l'aspect durable du Fonds (rénovation de la façade, de l'isolation, des salles de bains et balcons). Les travaux sont en cours de planification.

Et enfin, à Kreuzlingen (TG) la situation du marché résidentiel devient plus difficile, le délai de relocation des appartements s'est allongé.

### *(3) Développement des projets de construction*

26 mois après le début du projet « Les Logis » de Prilly (VD), la construction s'est terminée avec succès. L'intégration de cet immeuble est un grand pas dans l'expansion du portefeuille car c'est maintenant le plus grand objet du portefeuille avec une valeur de CHF 30'190'000. La démarche de durabilité a été poussée avec la labellisation Minergie et l'intégration de panneaux solaires, chauffage à distance, LED, ou encore des équipements électroménagers à faible consommation énergétique.

Sur le projet de Liestal (BL), les murs et revêtements de sol sont terminés. Un appartement témoin va être aménagé et la mise en location a débuté. L'entrée des locataires est prévue courant novembre 2018.

Le chantier de Zofingen (AG) ouvert en mai 2018 a commencé par la démolition des installations existantes. La livraison est prévue en mars 2020.

### **Portefeuille immobilier**

Au 30 juin 2018 le Compartiment était propriétaire de treize immeubles existants dans huit cantons. Avec les dernières acquisitions, le portefeuille s'est étendu aux cantons de Thurgovie et Vaud. La valeur de marché des actifs immobiliers est passée de CHF 86'650'000 (fin juin 2017) à CHF 183'352'000 (fin juin 2018).

Le plus grand objet représente une quote-part de 16.5% du portefeuille immobilier et de 16.2% du patrimoine total du Compartiment. L'allocation géographique est la plus élevée dans les cantons de Vaud et d'Argovie avec 38.4%, respectivement 16.7%.

Au niveau sectoriel, et sans tenir compte des immeubles de Prilly transférés fin Juin 2018, la part résidentielle de l'état locatif s'élève à 73.9 % pour une part commerciale à 26.1%.

Les taux d'escompte appliqués par les experts en estimation indépendants varient entre 3.40% et 4.56%, alors que la moyenne pondérée d'après la valeur de marché s'élève à 3.91%.

Sur les immeubles déjà présents dans le portefeuille sur l'exercice précédent, le taux d'escompte moyen pondéré a baissé de 4.33% à 4.22%. Les dernières acquisitions d'immeubles

d'habitation et mixtes de Corsier-sur-Vevey, Kreuzlingen, Tann, Clarens et Prilly ont été évaluées sur des bases de taux d'escompte entre 3.40% et 3.80%.

Le taux de perte sur loyer de la période s'élève à 7.94% contre 7.55% au 30 juin 2017. Les loyers non encaissés ou créanciers douteux ne représentent que 0.16%. La majorité des surfaces vacantes non louées se concentrent sur les immeubles de Basel (BS) - Wettsteinplatz (transformation de la surface locative) et Dübendorf (ZH) - Überlandstrasse (surfaces de bureaux) et Estavayer-le-Lac (FR) - Cité du Bel Air (rotations de locataires).

### **Compte de fortune**

Le patrimoine total du fonds s'élevait au 30 juin 2018 à CHF 186'533'372 (contre CHF 106'162'830 au 30 juin 2017).

Sur ce total, CHF 166'732'000 sont attribuables à treize immeubles existants (contre CHF 80'360'000 au 30 juin 2017) et CHF 16'620'000 aux immeubles en construction à Liestal et Zofingen (contre CHF 6'290'000 au 30 juin 2017). À la date de référence le Compartiment disposait de liquidités d'un montant de CHF 2'842'077.

Le coefficient d'endettement du fonds s'élève à 18.23% à la fin de l'exercice (contre 5.77% fin juin 2017). Déduction faite des passifs, on aboutit à la date de référence à une Fortune Nette de CHF 149'966'611 (contre CHF 99'151'268 à la fin de l'exercice précédent).

### **Compte de résultat**

Au cours de l'exercice comptable écoulé, les recettes provenant des loyers se sont élevées à CHF 4'267'328 contre CHF 2'441'089 un an auparavant. Si l'on tient compte des « Autres revenus locatifs » et « intérêts intercalaires » et des revenus divers provenant de l'augmentation de capital pour un montant de CHF 682'088 et en appliquant la charge d'intérêts négatifs on obtient un revenu total de CHF 5'581'981.

Ces recettes doivent être mises en rapport avec les dépenses opérationnelles s'élevant à CHF 3'427'734. La part de la position « entretien et réparations » s'élève à 13.9% des recettes

provenant des loyers. Les « frais liés aux immeubles » et les « charges administratives » constituent 4.1%, respectivement 4.7% des recettes provenant des loyers. Compte tenu de la phase de croissance du portefeuille et la détention partielle sur l'année des immeubles, ces ratios ne sont pas forcément significatifs.

Le résultat net de l'exercice comptable s'élève à CHF 2'155'446 (soit CHF 1.42 par action) contre un bénéfice de CHF 177'807 sur l'exercice précédent. Les plus importantes variations de gain/perte de capital non réalisés sont :

- Des ajustements de valeur vénale sur les immeubles Bâle - Wettsteinplatz et Dübendorf - Überlandstrasse et l'intégration comptable des immeubles Kreuzlingen, Romanshornstrasse, Tann – Bogenackerstrasse et Corsier - Chemin vert induisent une perte de capital non réalisée de CHF 1'398'402.
- L'intégration comptable des immeubles de Prilly - Route de Cossonay et Clarens, avenue du Châtelard 1 induisent un gain en capital non réalisé de CHF 1'295'621.

Soit au total un résultat non réalisé de CHF -142'973 sur l'exercice écoulé (contre une perte de CHF -717'813 sur l'exercice précédent).

Le résultat total de l'exercice s'élève donc à CHF 2'012'473 (contre CHF -540'006 sur l'exercice précédent).

### **Performance et distribution**

La valeur nette d'inventaire par action du fonds s'élève au 30 juin 2018 à CHF 98.93 (contre CHF 98.12 à fin juin 2017).

Le rendement du placement s'élève à 1.00% (contre -0.54% à fin juin 2017).

En tenant compte du report à nouveau de CHF 6'023 de l'exercice précédent, le résultat pouvant être distribué aux investisseurs net s'élève à CHF 2'161'469.

Le versement d'un dividende de CHF 1.42 par action sera proposé à l'Assemblée Générale par le Conseil d'Administration.

### **Durabilité**

Le compartiment de fonds Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland suit une politique

d'investissement dédiée au développement durable. Sur ce plan, les bâtiments compris dans le portefeuille présentent un niveau clairement supérieur à la moyenne suisse. Le développement durable est entendu dans une acception globale. Il ne s'agit donc pas seulement de tenir compte de l'efficacité énergétique, mais aussi de questions telles que la consommation d'eau, la qualité de l'air ambiant, le bruit, les substances toxiques et l'architecture sans obstacle. Dans le même ordre d'idée, le site lui-même est également soumis à une analyse de développement durable.

Les critères de développement durable sont appliqués à la sélection des biens immobiliers, à la conception des nouveaux projets de construction ainsi qu'à l'exploitation des immeubles. Cette façon de faire doit pérenniser la valeur à long terme du portefeuille. Les critères de développement durable sont définis par Vontobel Asset Management AG, le conseiller en développement durable du fonds. Les investigations portent sur les éléments suivants :

- Mobilité
- Situation
- Energie et environnement
- Confort et bien-être
- Qualité d'utilisation et flexibilité.

Durant la période sous revue, les efforts ont porté sur l'optimisation des projets de construction à Liestal et à Zofingen. Le toit du bâtiment de Liestal est équipé de panneaux solaires thermiques tandis que son abri à vélos recevra des panneaux photovoltaïques offrant une puissance de crête de 32 kW. Cette installation occupe le toit et la façade sud de l'abri à vélos d'une longueur de 36 mètres. Elle est réalisée sur la base d'un contractingmodell avec le gestionnaire local du réseau de distribution. L'électricité produite par l'installation photovoltaïque est destinée en première ligne à la consommation propre du bâtiment. Son exploitation passe par la mise en place d'un regroupement dans le cadre de la consommation propre selon la nouvelle Loi sur l'énergie. Un projet-pilote d'électromobilité est également prévu. Les locataires de l'immeuble se verront mettre à disposition un véhicule électrique selon le principe du car-sharing. Le véhicule est stationné dans le garage souterrain et peut être réservé via une application.

L'objet projeté à Zofingen est composé de deux bâtiments d'habitation. Le début des travaux est prévu en mai 2018. Les deux bâtiments seront certifiés Minergie-P. Les standards de Vontobel concernant les armatures, les sources d'éclairage et les appareils électriques à faible consommation d'énergie ont été intégrés à la planification du projet. Par ailleurs, les matériaux de construction utilisés sont aussi respectueux de l'environnement que possible et inoffensifs pour la santé.

Réceptionné à la fin du mois de juin 2018, l'objet de Prilly présente des qualités exceptionnelles tant sur le plan architectural que sur celui du développement durable. Il est composé de deux bâtiments d'habitation certifiés Minergie. Ils sont reliés à un réseau de chauffage à distance et sont équipés d'une installation photovoltaïque. Un des deux bâtiments comprend un jardin d'enfants.

L'analyse du bâtiment de Corsier-sur-Vevey, effectuée en vue de son achat, a montré que l'enveloppe du bâtiment devait être assainie sur le plan énergétique. Cette intervention a été prise en compte dans le business plan du bâtiment. La planification des mesures d'assainissement interviendra durant l'exercice 2018/2019.

### **Perspectives**

Le portefeuille a maintenant atteint une taille critique qui permet de générer un dividende aux actionnaires. Ce dividende n'est pas encore à son plein potentiel car certains immeubles ont été acquis ou livrés durant l'exercice 2017/2018 et n'ont pas reçu l'état locatif total. La distribution de dividende sur l'exercice 2018/2019 sera donc supérieure.

En outre, la qualité et la durabilité moyenne du portefeuille est aussi en progression. En effet, nous avons, d'une part, intégré des immeubles neufs ou récents et d'autre part, réalisé des travaux d'entretien, de rénovation ou de transformation qui améliorent la position sur le cycle de vie de l'immeuble. Ces démarches se poursuivront sur d'autres objets du portefeuille.

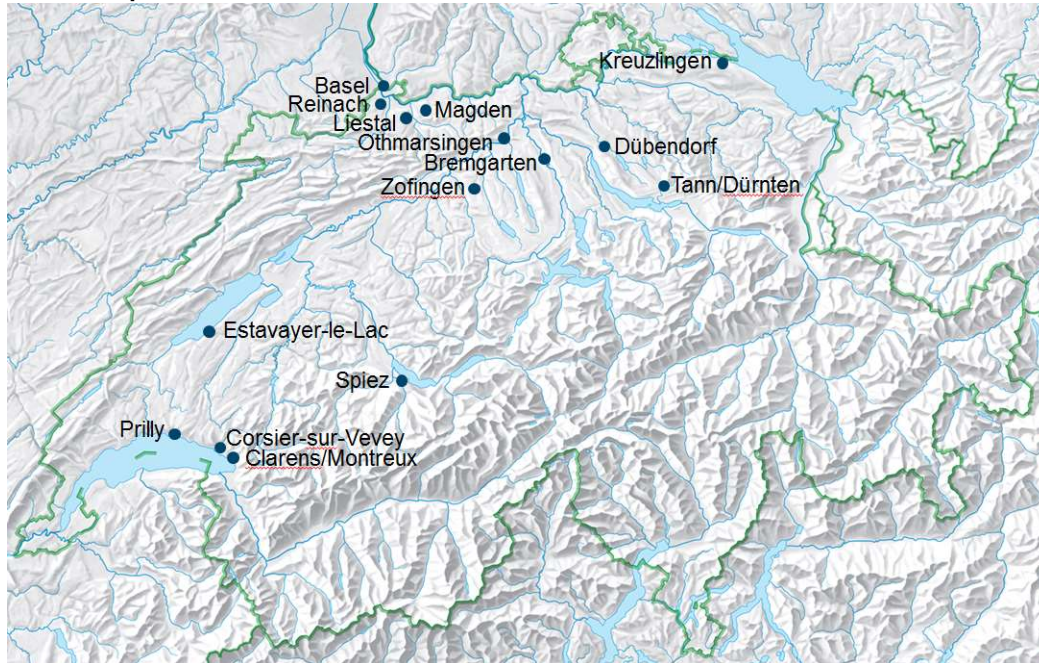
Au niveau du marché locatif, les priorités seront la mise en location de l'immeuble de Liestal (BL) et la gestion des situations de vacance et plus spécifiquement à Dübendorf.

En termes de développement, nous poursuivrons, dans un marché très compétitif, les efforts d'identification et de négociations d'objets en ligne avec la stratégie de durabilité. Nos cibles d'acquisitions se porteront, soit sur des immeubles récents ou à construire, soit sur des immeubles anciens compatibles avec un plan d'amélioration énergétique à moyen terme.



## Portfolioübersicht/Aperçu du portefeuille

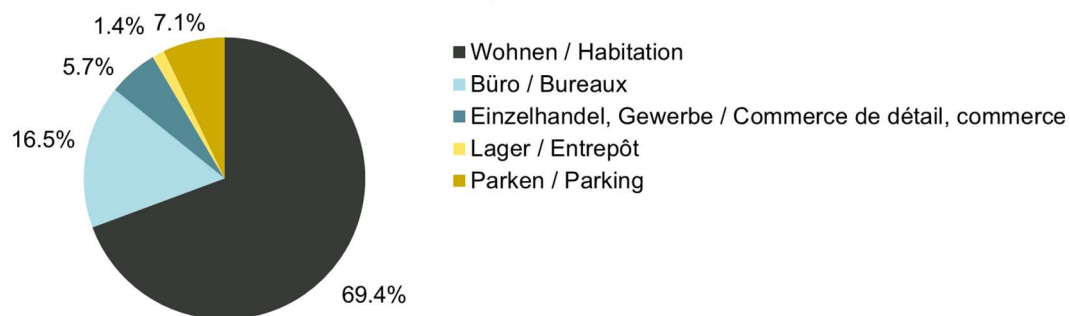
Standorte per 30.06.2018/Unités au 30.06.2018



Quelle: Swisstopo

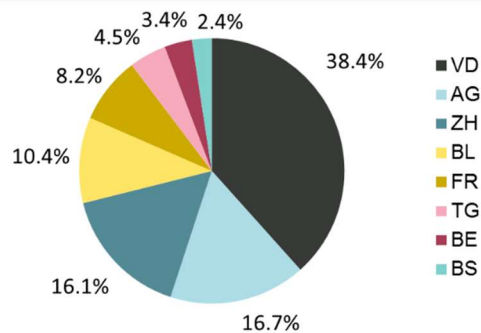
### Nutzungsarten/Utilisation

(Bezug: Soll-Nettomieterttrag per 30.06.2018/  
Base: état locatif net attendu au 30.06.2018)



### Geographische Verteilung/Répartition géographique

(Bezug: Verkehrswerte per 30.06.2018/Base: valeur vénale au 30.06.2018)



## Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

### Vermögensrechnung/Compte de fortune

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	2'842'077.37	11'598'364.31	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	495'737.40	Avoirs à terme
<b>Grundstücke</b>			<b>Immeubles</b>
Wohnbauten	96'499'000.00	33'369'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Bauten	32'653'000.00	28'707'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	37'580'000.00	18'284'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	16'620'000.00	6'290'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
<b>Total Grundstücke</b>	<b>183'352'000.00</b>	<b>86'650'000.00</b>	<b>Total immeubles</b>
Sonstige Vermögenswerte	339'294.63	7'418'728.85	Autres actifs
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>186'533'372.00</b>	<b>106'162'830.56</b>	<b>Fortune totale à la fin de la période comptable</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à court terme</b>
Kurzfristige Hypothekarschulden	28'432'953.40	0.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'133'807.85	2'011'562.21	Autres engagements à court terme
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à long terme</b>
Langfristige Hypothekarschulden	5'000'000.00	5'000'000.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>36'566'761.25</b>	<b>7'011'562.21</b>	<b>Total des engagements</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>149'966'610.75</b>	<b>99'151'268.35</b>	<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>149'966'610.75</b>	<b>99'151'268.35</b>	<b>Fortune nette</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>			<b>Variation de la fortune nette</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	99'151'268.35	99'691'274.00	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-171'785.00	0.00	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	48'974'654.14	0.00	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	2'012'473.26	-540'005.65	Résultat total
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>149'966'610.75</b>	<b>99'151'268.35</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl/ <b>Nombre</b>	Anzahl/ <b>Nombre</b>	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'010'500	1'010'500	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	505'250	0	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>1'515'750</b>	<b>1'010'500</b>	<b>Situation en fin de la période comptable</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende des Rechnungsjahres (CHF)</b>	<b>98.93</b>	<b>98.12</b>	<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période (CHF)</b>

## Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

### Erfolgsrechnung/Compte de résultat

	Vom/Du 01.07.2017 bis/au 30.06.2018 CHF	Vom/Du 01.07.2016 bis/au 30.06.2017 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
Mietzinseinnahmen	4'267'328.10	2'441'089.00	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	34'166.00	23'464.00	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	171'183.18	26'037.04	Intérêts intercalaires
Negativzinsen	-35'642.86	-92'197.33	Intérêts négatifs
Sonstige Erträge	682'087.95	0.00	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	464'058.36	0.00	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
<b>Total Erträge</b>	<b>5'583'180.73</b>	<b>2'398'392.71</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
Unterhalt und Reparaturen	592'017.94	412'280.43	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	155'321.26	638.89	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	172'931.60	139'050.65	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	198'775.70	125'715.70	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	974'287.04	309'763.09	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	153'070.10	138'589.05	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	7'227.65	65'862.20	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	7'394.59	696.70	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	266'030.83	271'482.08	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	854'610.20	705'458.21	à la direction
die Depotbank	45'614.85	49'897.89	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	452.50	1'150.00	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
<b>Total Aufwand</b>	<b>3'427'734.26</b>	<b>2'220'584.89</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettoertrag/-verlust</b>	<b>2'155'446.47</b>	<b>177'807.82</b>	<b>Résultat net</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés(-es)
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2'155'446.47</b>	<b>177'807.82</b>	<b>Résultat réalisé</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-142'973.21	-717'813.47	Gains/pertes de capital non réalisé(-es)
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>2'012'473.26</b>	<b>-540'005.65</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	2'155'446.47	177'807.82	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	6'022.82	0.00	Report de l'exercice précédent
Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (produits des placements)
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)
Verrechnung von Verlusten mit realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten	0.00	0.00	Virement à gains/pertes de capital accumulés
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	<b>2'161'469.29</b>	<b>177'807.82</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capitaux
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	2'152'365.00	171'785.00	Résultat prévu pour être distribué
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>9'104.29</b>	<b>6'022.82</b>	<b>Report à nouveau</b>

## Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

Immobilieninventar per 30. Juni 2018/Inventaire des immeubles au 30 juin 2018

		<b>Gestehungs- kosten/Prix de revient</b>	<b>Geschätzter Verkehrswert/ Valeur vénale</b>	<b>Mietzinseinnahmen 2017/18/ Revenus 2017/18</b>
		CHF	CHF	CHF
<b>Wohnbauten/Immeubles d'habitation</b>				
Aargau/Argovie	Magden Hauptstrasse 65a - 67b	12'309'366.55	12'242'000.00	555'284.50
	Othmarsingen Fallenacker 2 - 2a	6'846'268.56	6'563'000.00	286'102.00
Basel-Landschaft/ Bâle-Campagne	Reinach Mitteldorfstrasse 2	7'142'490.50	6'908'000.00	286'868.15
Freiburg/Fribourg	Estavayer-le-Lac Cité du Bel-Air 4 - 8	15'781'284.30	14'960'000.00	682'481.50
Thurgau/Thurgovie	Kreuzlingen Romanshornerstrasse 41	8'543'630.95	8'310'000.00	153'151.00
Waadt/Vaud	Corsier-sur-Vevey Chemin Vert 7 - 11	12'796'672.55	12'437'000.00	318'341.00
	Clarens Avenue Rousseau 24	27'524'912.25	27'719'000.00	94'730.00
Zürich/Zurich	Tann-Dürnten Bogenackerstrasse 24	7'530'509.95	7'360'000.00	45'780.00
		<b>98'475'135.61</b>	<b>96'499'000.00</b>	<b>2'422'738.15</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften/Immeubles à usage commercial</b>				
Basel-Stadt/ Bâle-Ville	Basel Wettsteinplatz 3	5'371'682.70	4'418'000.00	126'945.00
Bern/Berne	Spiez Oberlandstrasse 9	6'381'369.90	6'160'000.00	298'578.00
Zürich/Zurich	Dübendorf Überlandstrasse 105-111	22'266'426.06	22'075'000.00	1'109'281.75
		<b>34'019'478.66</b>	<b>32'653'000.00</b>	<b>1'534'804.75</b>
<b>Gemischte Bauten/Immeubles à usage mixte</b>				
Aargau/Argovie	Bremgarten Zürcherstrasse 15	7'172'700.12	7'390'000.00	309'785.20
Waadt/Vaud	Prilly Route de Cossonay 55	29'088'466.49	30'190'000.00	-
		<b>36'261'166.61</b>	<b>37'580'000.00</b>	<b>309'785.20</b>
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/ Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>				
Aargau/Argovie	Zofingen Riedtalstrasse 20	4'391'465.63	4'370'000.00	-
Basel-Landschaft/ Bâle-Campagne	Liestal Gasstrasse 34	11'966'416.54	12'250'000.00	-
		<b>16'357'882.17</b>	<b>16'620'000.00</b>	-
<b>Zusammenfassung/Récapitulatif</b>				
Wohnbauten/Immeubles d'habitation		98'475'135.61	96'499'000.00	2'422'738.15
Kommerziell genutzte Liegenschaften/ Immeubles à usage commercial		34'019'478.66	32'653'000.00	1'534'804.75
Gemischte Bauten/Immeubles à usage mixte		36'261'166.61	37'580'000.00	309'785.20
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction		16'357'882.17	16'620'000.00	-
<b>Total</b>		<b>185'113'663.05</b>	<b>183'352'000.00</b>	<b>4'267'328.10</b>

## Teilvermögen/Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

Die genannten Mietzinseinnahmen der Gebäude in Kreuzlingen, Coriser-sur-Vevey, Clarens und Tann-Dürnten beziehen sich auf den Zeitraum vom Eigentumsübergang bis zum 30. Juni 2018.

Der Gebäudeversicherungswert des gesamten Immobilienportfolios beträgt CHF 90'637'190. Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% (CHF 213'366.41 jährlich) der gesamten Mietzinseinnahmen des Immobilienfonds (gemäss Richtlinie der SFAMA für Immobilienfonds, Rz 66).

Les revenus locatifs mentionnés concernant les bâtiments acquis durant l'exercice à Kreuzlingen, Corsier-sur-Vevey, Clarens et Tann-Dürnten portent sur la période comprise entre le transfert de propriété et le 30 juin 2018.

La valeur d'assurance totale des immeubles s'élève à CHF 90'637'190. Aucun locataire ne représente plus de 5% (CHF 213'366.41 annuel) de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm 66).

Aufstellung der Käufe im Zeitraum 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018/Liste des achats durant la période du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018

		<b>Kaufpreis/ Prix d'achat</b>
		CHF
<b>Wohnbauten/Immeubles d'habitation</b>		
Thurgau/Thurgovie	Kreuzlingen, Romanshorerstrasse 41	8'310'000.00
Waadt/Vaud	Corsier-sur-Vevey, Chemin Vert 7 - 11	12'100'000.00
Waadt/Vaud	Clarens, Avenue Rousseau 24	26'085'000.00
Zürich/Zurich	Tann-Dürnten, Bogenackerstrasse 24	7'360'000.00
		<b>53'855'000.00</b>
<b>Gemischte Bauten/Immeubles à usage mixte</b>		
Waadt/Vaud	Prilly, Route de Cossonay 55	27'269'594.00
		<b>27'269'594.00</b>
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten/ Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>		
Aargau/Argovie	Zofingen, Riedtalstrasse 20	2'860'000.00
		<b>2'860'000.00</b>
<b>Total Käufe/Total Achats</b>		<b>83'984'594.00</b>

Aufstellung der Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018/Liste des ventes durant la période du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018

Keine Verkäufe im Zeitraum 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018/Pas de vente durant la période du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018

## Teilvermögen/**Compartiment** Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

### Hypothekarschulden im Detail/**Détail des dettes hypothécaires**

#### **Kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr/**

##### **Engagements à court terme de moins d'un an**

Kapital/ <b>Capital</b> CHF	Zinssatz pro Jahr/ <b>Taux d'intérêts annuel</b>	Aufnahmedatum/ <b>Date d'emprunt</b>	Verfallsdatum/ <b>Échéance</b>
28'432'953.40	0.800%	31.05.2018	Jederzeit rückzahlbar/ <b>Remboursement en tout temps sans préavis</b>

#### **Langfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahre/**

##### **Engagements à long terme de plus de cinq ans**

Kapital/ <b>Capital</b> CHF	Zinssatz pro Jahr/ <b>Taux d'intérêts annuel</b>	Aufnahmedatum/ <b>Date d'emprunt</b>	Verfallsdatum/ <b>Échéance</b>
5'000'000.00	2.300%	28.06.2017	31.07.2024

#### **Total**

Kapital/ <b>Capital</b> CHF	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz pro Jahr/ <b>Taux moyen annuel pondéré</b>
33'432'953.40	1.020%

### Informationen über Verbindlichkeiten/**Informations sur les engagements**

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften/**Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles**

Liestal, Gasstrasse 34	CHF 4'587'655.00
Zofingen, Riedtalstrasse 20	CHF 7'166'706.00
<b>Insgesamt/Total</b>	<b>CHF 11'754'361.00</b>

Weitere Informationen (Art. 95/Anhang 3 KKV-FINMA vom 27.08.2014)/**Informations complémentaires (Art. 95/ Annexe 3 OPC-FINMA du 27.08.2014)**

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	0.00	0.00	Montant du compte d'amortissement des immeubles en CHF
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	0.00	0.00	Montant des provisions pour réparations futures en CHF
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Aktien	0	0	Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant

## Teilvermögen/**Compartiment** Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland

Angaben über die effektiven Vergütungssätze/**Information sur le taux effectif des rémunérations**

<b>Entschädigung der Fondsleitung</b>	<b>Bezug</b>	<b>Maximaler Satz gemäss § 18 und 19 Anlage- reglement</b>	<b>Effektiver Satz</b>
Verwaltungskommission und Vertrieb	Gesamtfondsvermögen	1.00%	0.675% <sup>12</sup>
Ausgabekommission	Nettoinventarwert	5.00%	0.45% bis 0.75%
Kauf oder Verkauf von Immobilien	Kauf- bzw. Verkaufspreis	2.00%	2.00%
Leistungen während der Erstellung von Bauten, Renovationen oder Umbauten	Baukosten	3.00%	3.00%
Liegenschaftsverwaltung	Mietzinseinnahmen	5.00%	5.00% <sup>13</sup>
<b>Entschädigung der Depotbank</b>			
Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	Nettofondsvermögen	0.05%	0.03% <sup>14</sup>
Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre	Ausschüttung	0.00%	0.00%

<b>Rémunération à la direction de fonds</b>	<b>Base</b>	<b>Taux maximum selon § 18 et 19 règlement</b>	<b>Taux appliqué</b>
Pour la commission de gestion	Fortune totale	1.00%	0.675% <sup>15</sup>
Pour la commission d'émission	Valeur nette d'inventaire	5.00%	0.45% à 0.75%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	Prix d'achat ou prix de vente	2.00%	2.00%
Prestations durant la construction, la rénovation ou la transformation d'immeubles	Coûts de construction	3.00%	3.00%
Pour la gestion des immeubles	Revenus locatifs	5.00%	5.00% <sup>16</sup>
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	Fortune nette	0.05%	0.03% <sup>17</sup>
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	Distribution	0.00%	0.00%

<sup>12</sup> Bis 31.03.2018: 0.70%

<sup>13</sup> Einschliesslich strategische Beratung in Bezug auf das Immobilienportfolio

<sup>14</sup> Bis 31.12.2017: 0.05%

<sup>15</sup> Jusqu'au 31.03.2018: 0.70%

<sup>16</sup> Y compris les prestations de conseil stratégique relatives au portefeuille immobilier

<sup>17</sup> Jusqu'au 31.12.2017: 0.05%

## Unternehmerteilvermögen/Compartiment Entrepreneur

### Vermögensrechnung/Compte de fortune

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	250'000.00	250'000.00	Avoirs à vue
<b>Total Aktiven</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>	<b>Total des actifs</b>
<b>Eigenkapital der Aktionäre</b>	250'000.00	250'000.00	<b>Fonds propres</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'000.00</b>	<b>Total des passifs</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl/Nombre	Anzahl/Nombre	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'500	2'500	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	0	0	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>2'500</b>	<b>2'500</b>	<b>Situation en fin de la période comptable</b>
	CHF	CHF	
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période</b>



## Unternehmerteilvermögen/Compartiment Entrepreneur

### Erfolgsrechnung/Compte de résultat

	Vom/Du 01.07.2017 bis/au 30.06.2018 CHF	Vom/Du 01.07.2016 bis/au 30.06.2017 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
<b>Total Erträge</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettogewinn</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat net</b>
<b>Realisierter Gewinn</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat réalisé</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	0.00	0.00	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00	Report de l'exercice précédent
Zwischendividenden (Anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (produits des placements)
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	0.00	Distribution revenus immobiliers
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>Report à nouveau</b>

## SICAV konsolidiert/SICAV consolidée

### Vermögensrechnung/Compte de fortune

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF	
<b>Bankguthaben</b>			<b>Avoirs en banque</b>
Sichtguthaben	3'092'077.37	11'848'364.31	Avoirs à vue
Terminguthaben	0.00	495'737.40	Avoirs à terme
<b>Grundstücke</b>			<b>Immeubles</b>
Wohnbauten	96'499'000.00	33'369'000.00	Immeubles d'habitation
Kommerziell genutzte Liegenschaften	32'653'000.00	28'707'000.00	Immeubles à usage commercial
Gemischte Bauten	37'580'000.00	18'284'000.00	Immeubles à usage mixte
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	16'620'000.00	6'290'000.00	Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction
<b>Total Grundstücke</b>	<b>183'352'000.00</b>	<b>86'650'000.00</b>	<b>Total immeubles</b>
Sonstige Vermögenswerte	339'294.63	7'418'728.85	Autres actifs
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>186'783'372.00</b>	<b>106'412'830.56</b>	<b>Fortune totale à la fin de la période comptable</b>
<b>Kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à court terme</b>
Kurzfristigen Hypothekarschulden	28'432'953.40	0.00	Dettes hypothécaires à court terme
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'133'807.85	2'011'562.21	Autres engagements à court terme
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>Engagements à long terme</b>
Langfristige Hypothekarschulden	5'000'000.00	5'000'000.00	Dettes hypothécaires à long terme
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	Autres engagements à long terme
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>36'566'761.25</b>	<b>7'011'562.01</b>	<b>Total des engagements</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>150'216'610.75</b>	<b>99'401'268.35</b>	<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	0.00	0.00	Estimation des impôts dus en cas de liquidation
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>150'216'610.75</b>	<b>99'401'268.35</b>	<b>Fortune nette</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>			<b>Variation de la fortune nette</b>
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	99'401'268.35	99'941'274.00	Fortune nette au début de la période comptable
Ausschüttung	-171'785.00	0.00	Distribution
Saldo aus dem Aktienverkehr	48'974'654.14	0.00	Solde des mouvements d'actions
Gesamterfolg	2'012'473.26	-540'005.65	Résultat total
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>150'216'610.75</b>	<b>99'401'268.35</b>	<b>Fortune nette à la fin de la période comptable</b>
<b>Entwicklung der Aktien im Umlauf</b>	Anzahl/Nombre	Anzahl/Nombre	<b>Evolution du nombre d'actions</b>
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1'013'000	1'013'000	Situation en début d'exercice
Ausgegebene Aktien	505'250	0	Actions émises
Zurückgenommene Aktien	0	0	Actions rachetées
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>1'518'250</b>	<b>1'013'000</b>	<b>Situation en fin de la période comptable</b>

## SICAV konsolidiert/SICAV consolidée

### Erfolgsrechnung/Compte de résultat

	Vom/Du 01.07.2017 bis/au 30.06.2018 CHF	Vom/Du 01.07.2016 bis/au 30.06.2017 CHF	
<b>Erträge</b>			<b>Revenus</b>
Mietzinseinnahmen	4'267'328.10	2'441'089.00	Revenus locatifs
Sonstige Mietzinseinnahmen	34'166.00	23'464.00	Autres revenus locatifs
Bauzinsen	171'183.18	26'037.04	Intérêts intercalaires
Negativzinsen	-35'642.86	-92'197.33	Intérêts négatifs
Sonstige Erträge	682'087.95	0.00	Revenus divers
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	464'058.36	0.00	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus
<b>Total Erträge</b>	<b>5'583'180.73</b>	<b>2'398'392.71</b>	<b>Total des produits</b>
<b>Aufwand</b>			<b>Charges</b>
Unterhalt und Reparaturen	592'017.94	412'280.43	Entretien et réparations
Hypothekarzinsen	155'321.26	638.89	Intérêts hypothécaires
Liegenschaftsverwaltung:			Administration des immeubles :
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	172'931.60	139'050.65	a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	198'775.70	125'715.70	b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)
Steuern	974'287.04	309'763.09	Impôts directs
Schätzungs- und Prüfaufwand	153'070.10	138'589.05	Frais d'estimation et d'audit
Rechtskosten	7'227.65	65'862.20	Avocats
Publikations- und Druckaufwand	7'394.59	696.70	Frais de publication, d'impression
Sonstige Aufwendungen	266'030.83	271'482.08	Autres charges
Reglementarische Vergütungen an:			Rémunérations réglementaires versées :
die Fondsleitung	854'610.20	705'458.21	à la direction de fonds
die Depotbank	45'614.85	49'897.89	à la banque dépositaire
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	452.50	1'150.00	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux
<b>Total Aufwand</b>	<b>3'427'734.26</b>	<b>2'220'584.89</b>	<b>Total des charges</b>
<b>Nettoertrag / -verlust</b>	<b>2'155'446.47</b>	<b>177'807.82</b>	<b>Résultat net</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00	Gains/pertes sur investissements réalisés
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2'155'446.47</b>	<b>177'807.82</b>	<b>Résultat réalisé</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-142'973.21	-717'813.47	Gains/pertes de capital non réalisés
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>2'012'473.26</b>	<b>-540'005.65</b>	<b>Résultat de l'exercice</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			<b>Utilisation du résultat</b>
Nettoertrag	2'155'446.47	177'807.82	Résultat net
Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00	Gains sur investissements réalisés
Vortrag des Vorjahres	6'022.82	0.00	Report de l'exercice précédent
Zwischendividenden (anlagegebundene Erträge)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (produits des placements)
Zwischendividenden (realisierter Kapitalgewinn)	0.00	0.00	Dividende intermédiaire (gains en capitaux réalisés)
Verrechnung von Verlusten mit realisierten Kapitalgewinnen /-verlusten	0.00	0.00	Virement à gains/pertes de capital accumulés
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>2'161'469.29</b>	<b>177'807.82</b>	<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>
Zur Ausschüttung vorgesehene Kapitalgewinne	0.00	0.00	Distribution gain en capital
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	2'152'365.00	171'785.00	Distribution revenus immobiliers
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>9'104.29</b>	<b>6'022.82</b>	<b>Report à nouveau</b>

## Anhang

Unter der Firma Vontobel Real Estate Investments SICAV besteht eine Gesellschaft in Form einer fremdverwalteten «Investmentgesellschaft mit variablem Kapital» (SICAV) der Kategorie «Immobilienfonds» (die «SICAV») gemäss Art. 36ff. und 58ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (das «KAG»), die in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:

- Vontobel Real Estate Investments SICAV – Unternehmerteilvermögen
- Vontobel Real Estate Investments SICAV – Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland.

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Aktionären und der SICAV werden durch das Anlagereglement, die Statuten der SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung und des Aktienrechts geregelt.

Die SICAV ist in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital mit mehreren Teilvermögen im Sinne der Art. 36 ff. und 92 ff. KAG gegründet worden. Jedes Teilvermögen haftet im Prinzip für seine eigenen Verbindlichkeiten.

In diesem Rahmen muss darauf hingewiesen werden, dass sich die verschiedenen Aktienklassen des gleichen Teilvermögens auf die gleichen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen. Für die Verpflichtungen einer bestimmten Aktienklasse eines Teilvermögens können auch Vermögenswerte einer anderen Aktienklasse desselben Teilvermögens in Anspruch genommen werden. Die Haftungsbeschränkung eines Teilvermögens gilt folglich nicht zwischen den Aktienklassen desselben Teilvermögens.

Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung des gesamten Vermögens der SICAV gemäss den Art. 55 und 101 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Ein Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten

ist die Beschränkung der Haftung des Teilvermögens offenzulegen.

Die Haftung des gesamten Gesellschaftsvermögens im Rahmen von Art. 55 und Art. 101 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

### **Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwerts**

Der Nettoinventarwert jedes Teilvermögens und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien in der für jedes Teilvermögen im jeweiligen Nachtrag zum Anlagereglement angegebenen Rechnungseinheit berechnet. Die SICAV lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien den Verkehrswert der zu dem Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die SICAV die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum

offenstehenden Markt gehandelt, so kann die SICAV diese gemäss dem vorherigen Absatz bewerten.

Der Wert der kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter konstanter Aufrechterhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessive dem Rücknahmepreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Bewertung der Grundstücke für die SICAV erfolgt nach der aktuellen SFAMA-Richtlinie für Immobilienfonds.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus den Verkehrswert des betreffenden Teilvermögens abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie der bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstückgewinn- und gegebenenfalls Handänderungssteuern) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien des betreffenden Teilvermögens. Er wird auf CHF 0.01 abgerundet.

### **DCF-Bewertungsmodell**

Die akkreditierten Schätzungsexperten verwenden ein DCF-Bewertungsmodell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien des TEGoVA (Europäischer Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen) und des RICS (Britischer Berufsverband für Immobilienfachleute) ebenso berücksichtigt wie das IVSC (Komitee für internationale Bewertungsstandards), die SVS (Schweizer Bewertungsstandards), die SEK/SVIT (Schweizer Schätzungsexperten-Kammer), den SIV (Schweizer Immobilienschätzer Verband) und die CEI (Schweizer Kammer für Immobilienschätzungsexperten).

«Der Marktwert oder Zeitwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Liegenschaft am Datum des Gutachtens zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach entsprechendem Angebot auf dem Markt, im Rahmen einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, den Besitz wechseln sollte.»

Im Marktwert nicht enthalten sind Finanzierungskosten der Transaktion, Provisionen, Steuern und Kosten des Besitzwechsels sowie Liegenschaftsgewinnsteuern. Dagegen fliessen Liegenschaftssteuern in die Wertermittlung ein.

Die Discounted Cashflow-Methode (DCF) liefert einen Ertragswert auf der Grundlage künftiger Einnahmen und Ausgaben. Sie umfasst Vorhersagen künftiger potenzieller Zahlungsströme (Cashflows) im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Liegenschaft.

Die jährlichen Bruttoeinkünfte (Nettomiettertrag) werden ausgehend von den tatsächlichen Einkünften und dem erwarteten Marktpotenzial festgelegt. Potentiell fehlende Einkünfte aufgrund des Risikos möglicher Leerstände werden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Renovierungskosten in Abzug gebracht.

Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des 11. Jahres sowie der Berücksichtigung künftiger nicht umlegbarer ausserordentlicher Instandhaltungen. Die Lage, die Nutzung sowie der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt fliessen bei der Kapitalisierung ein. Die Kosten für die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre werden im Verhältnis zum Immobilienwert berechnet und entsprechend der Teuerung korrigiert.

Die Liegenschaften im Bau werden mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet.

Die Diskontierungssätze für das Teilvermögen Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland bewegen sich zwischen 3.40% (Minimum) und 4.56% (Maximum), der mit den Verkehrswerten gewichtete Durchschnitt über das ganze Portfolio beträgt 3.91%.

#### **Hinweis zur Durchführung einer Risikobewertung**

Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine Risikoanalyse durchzuführen, welche die wichtigsten Risiken der SICAV sowie die Angemessenheit der Massnahmen zur Mitigation dieser Risiken berücksichtigt. Diese Risikoanalyse wird mindestens einmal jährlich im Juni oder bei Bedarf durchgeführt.

#### **Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

Nach der Abstimmung der ordentlichen Generalversammlung vom 24. Oktober 2017 wurde Artikel 1 der Statuten der SICAV geändert und der Sitz der Gesellschaft von St. Gallen nach Zürich verlegt. Die FINMA hat der Änderung der Statuten am 12. Oktober 2017 mit Wirkung per 8. Januar 2018 zugestimmt.

Seit dem 3. Januar 2018 lautet die Adresse der SICAV wie folgt:

Vontobel Real Estate Investments SICAV  
c/o Vontobel Asset Management AG  
Gotthardstrasse 43  
8002 Zürich

Im Sinne von Art. 74 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) wurde die Funktion der Depotbank von der Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen, auf die CACEIS Bank, Paris, Niederlassung Nyon/Schweiz übertragen. Die FINMA hat am 13. Dezember 2017 den Depotbankwechsel per 1. Januar 2018 genehmigt. Gemäss dem KAG und den Statuten der SICAV ist der Verwaltungsrat für die Entscheidung bezüglich des Depotbankwechsels zuständig. Deswegen können die Anleger bezüglich dieser Änderung keine Einwendungen erheben.

Für die Anleger erfolgt der Depotbankwechsel ohne Kostenfolge.

Folgende Änderungen des Anlagereglements wurden von der FINMA am 13. Dezember 2017 genehmigt und das Inkrafttreten wurde auf den 1. Januar 2018 festgesetzt:

1. Verlegung des Sitzes der SICAV (§ 1 Abs. 2)  
Der Sitz der Gesellschaft ist in Zürich (bisher: St. Gallen).

2. Wechsel der Depotbank (§ 1 Abs. 3)  
Die Depotbank ist die CACEIS Bank, Paris, Zweigniederlassung Nyon/Schweiz mit Sitz in Nyon (bisher: Notenstein La Roche Privatbank AG, St. Gallen).

Die Statuten, das Anlagereglement sowie die Jahresberichte der SICAV und die gesamten Änderungen im Wortlaut können kostenlos jederzeit sowohl bei der Fondsleitung als auch bei der SICAV angefordert werden.

Im Zuge einer «best effort»-Emission wurden am 12. März 2018 505'250 neue Aktien zum Preis von CHF 99.20 pro Aktie ausgegeben.

Herr Marc C. Theurillat stellte sich bei der Generalversammlung vom 24. Oktober 2017 altershalber nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat zur Verfügung.

## Annexe

Vontobel Real Estate Investments SICAV est une société sous la forme d'une « société d'investissement à capital variable » (SICAV) à gestion externe de la catégorie « fonds immobilier » (la « SICAV »), conformément à l'art. 36, à l'art. 58 et aux articles suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (la « LPCC »). La SICAV se compose d'un compartiment entrepreneurs et d'un compartiment investisseurs, à savoir :

- Vontobel Real Estate Investments SICAV – compartiment entrepreneurs
- Vontobel Real Estate Investments SICAV – Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland.

Les relations juridiques entre les actionnaires et la SICAV sont régies par le règlement de placement, les statuts de la SICAV et les dispositions en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux et du droit de la société anonyme.

La SICAV a été créée sous la forme d'une société d'investissement à capital variable à compartiments multiples au sens de l'art. 36 et des articles suivants et de l'art. 92 et des articles suivants de la LPCC. Chaque compartiment est en principe responsable de ses propres engagements.

Cette limitation de responsabilité doit ressortir clairement des contrats conclus avec des tiers. Dans ce cadre, il doit être indiqué que les différentes classes d'actions du même compartiment se réfèrent aux mêmes valeurs patrimoniales et aux mêmes engagements.

Pour les engagements d'une classe d'actions déterminée d'un compartiment, il est également possible de recourir aux valeurs patrimoniales d'une autre classe d'actions faisant partie du même compartiment.

Par conséquent, la limitation de la responsabilité d'un compartiment ne s'applique pas entre les classes d'actions du même compartiment. Le compartiment entrepreneur répond de tous les engagements de la SICAV et, à titre subsidiaire, des engagements de tous les compartiments.

Un compartiment répond exclusivement de ses propres engagements. La limitation de la

responsabilité du compartiment doit être spécifiée dans tout contrat avec des tiers.

La responsabilité relative à toute la fortune sociale dans le cadre de l'art. 55 et de l'art. 101 CO demeure réservée dans tous les cas.

### **Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations**

Chaque compartiment présente une propre valeur nette d'inventaire par action, et dans la mesure où plusieurs classes d'actions sont émises, par classe d'actions.

La valeur nette d'inventaire de chaque compartiment et la quote-part des différentes classes (quotes-parts) est déterminée par la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission d'actions, dans l'unité de compte spécifiée pour chaque compartiment en annexe. La SICAV immobilière fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant aux compartiments à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. Dans ce but, la SICAV immobilière mandate au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans.

Lors de l'acquisition/vente d'immeubles, la SICAV immobilière doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors d'une vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique.

Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés en bourse ou sur

un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux ou bancaires sont évalués avec leur montant de créance plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction sont évalués à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la classe d'actions à la valeur vénale du compartiment concerné, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts prévisibles afférents à la liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions concernée (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions émises de la classe considérée. Elle est arrondie à CHF 0.01.

### **Modèle d'évaluation DCF**

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European

Group of Valuers' Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilien- schätzer Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

« La valeur de marché ou fair value est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte ».

Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de changement de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation. La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

Les revenus bruts annuels (loyers nets) sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de revenus dus au risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.

La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 11<sup>ème</sup> année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

Les immeubles en construction sont évalués au



moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF).

Les taux d'escompte varient entre 3.40% (minimum) et 4.56% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.91%.

#### **Indication sur la réalisation d'une évaluation du risque**

Le Conseil d'administration est en charge d'effectuer une analyse des risques qui traite des principaux risques encourus par la SICAV immobilière et de la pertinence des mesures visant à en réduire l'impact. Cette analyse des risques est formalisée une fois par an en juin, ou à tout autre moment si cela s'avère nécessaire.

#### **Informations concernant les questions particulièrement importantes sur le plan économique ou sur le plan juridique**

À la suite du vote de l'assemblée générale ordinaire du 24 octobre 2017, l'article 1 des Statuts de la SICAV a été modifié et le siège de la société transféré de Saint-Gall à Zurich. Le 12 octobre 2017, la FINMA a approuvé la modification des Statuts avec effet au 8 janvier 2018.

Depuis le 3 janvier 2018, l'adresse de la SICAV est la suivante :

Vontobel Real Estate Investments SICAV  
c/o Vontobel Asset Management AG  
Gotthardstrasse 43  
8002 Zurich.

Conformément à l'article 74 de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), la fonction de la banque de dépôt a été transférée de la Notenstein La Roche Privatbank AG, Saint-Gall, à la CACEIS Bank, Paris, Succursale de Nyon / Suisse. Le 13 décembre 2017, la FINMA a autorisé ce changement de banque dépositaire avec effet au 1er janvier 2018. Conformément à la LPCC et aux Statuts de la SICAV, la décision de changement de banque dépositaire est de la compétence du conseil d'administration. Pour cette raison, les investisseurs ne peuvent pas soulever d'objections quant à cette modification.

Le changement de banque dépositaire n'entraîne pas de conséquences financières pour les investisseurs.

Le 13 décembre 2017, la FINMA a autorisé les modifications suivantes du Règlement de placement et leur entrée en vigueur a été fixée au 1er janvier 2018:

1. Transfert du siège de la SICAV (§ 1 al. 2)

Le siège de la société est à Zurich (avant : Saint-Gall).

2. Changement de la banque dépositaire (§ 1 al. 3)

La banque dépositaire est la CACEIS Bank, Paris, succursale de Nyon / Suisse ayant son siège à Nyon (avant : Notenstein La Roche Privatbank AG, Saint-Gall).

Les Statuts, le Règlement de placement, ainsi que les rapports annuels de la SICAV et toutes les modifications du texte peuvent à tout moment être demandés gratuitement auprès de la direction du fonds ou auprès de la SICAV.

Dans le cadre d'une émission « best effort », le 12 mars 2018, 505 250 nouvelles actions ont été émises au prix de 99,20 CHF chacune.

En raison de son âge, Monsieur Marc C. Theurillat ne s'est pas présenté pour un nouveau mandat au conseil d'administration lors de l'assemblée générale du 24 octobre 2017.

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

## **Vontobel Real Estate Investments SICAV, Zurich**

---

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegenden Jahresrechnungen bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – der Vontobel Real Estate Investments SICAV (s. 2, 6, und 18 - 33) für das am 30. Juni 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und dem Anlagereglement verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnungen, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnungen abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnungen frei von wesentlichen falschen Angaben sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in den Jahresrechnungen enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in den Jahresrechnungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnungen von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnungen. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen für das per 30. Juni 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten und dem Anlagereglement.

### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen Ihnen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG



Yvan Mermod  
*Zugelassener Revisionsexperte  
Leitende Revisor*



Bruno Beça  
*Zugelassener Revisionsexperte*

Genf, 21. September 2018

*Beilage:*

- Jahresrechnungen bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 KAG, dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de

## **Vontobel Real Estate Investments SICAV, Zurich**

---

### **Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Vontobel Real Estate Investments SICAV comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs (Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland) et incluant les indications selon les articles 89 al. 1 let. a-h et 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs (Compartiment Entrepreneur) et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite „comptes annuels“ (p 2, 6 et 18 – 33) – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2018.

#### *Responsabilité du Conseil d'administration*

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, et au règlement de placement, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### *Responsabilité de l'organe de révision*

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

*Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2018 sont conformes à la loi suisse et aux statuts, et au règlement de placement.

**Rapport sur d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et à l'art. 127 LPCC ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs (Compartiment Vontobel Sustainable Real Estate Switzerland) et du résultat au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs (Compartiment Entrepreneur) est conforme à loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA

Yvan Mermod  
*Expert-réviser agréé*  
*Réviser responsable*

Bruno Beça  
*Expert-réviser agréé*

Genève, le 21 septembre 2018

*Annexe(s) :*

- Comptes annuels comprenant les compartiments des actionnaires investisseurs y compris les indications selon les articles 89 al. 1 let. a-h et 90 LPCC ainsi que le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe)





**Vontobel Real Estate  
Investments SICAV**